

KB
100741



PrB/KB/ER

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE TRENTE DÉCEMBRE**

**A LIMOGES (Haute-Vienne), 3 rue de la Terrasse, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Philippe KOUNDRIOUKOFF, Notaire au sein de l'Office Notarial à
LIMOGES, 3 rue de la Terrasse, identifié sous le numéro CRPCEN 87008,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après
identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **SOCIETE D'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN en abrégé SELI**, Société anonyme d'économie mixte locale au capital de 6.865.784,19 €, dont le siège est à LIMOGES (87000), 31 avenue Baudin, identifiée au SIREN sous le numéro 760 500 322 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES.

- ACQUEREUR -

La **COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE**, Etablissement public de coopération intercommunal, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Vienne, créé par arrêté Préfectoral, en date du 20 décembre

2018, portant transformation de la Communauté d'agglomération Limoges Métropole, créée elle-même par arrêté Préfectoral en date du 22 novembre 2002, en Communauté urbaine ;

Communauté urbaine régie par les articles L.5215-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

Dont le siège est à LIMOGES CEDEX 1 (87031), 19 rue Bernard Palissy CS 10 001, identifiée au SIREN sous le numéro 248719312.

QUOTITES VENDUES

La société dénommée SOCIETE D'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN en abrégé SELI vend la pleine propriété.

QUOTITES ACQUISES

La COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE acquiert la totalité en pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOCIETE D'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN en abrégé SELI est représentée à l'acte par Madame Laurence NOYER agissant au nom et pour le compte de LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN, en vertu des pouvoirs qui lui ont été attribués aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 8 octobre 2020, demeurée ci-annexée.

Madame NOYER non présente à l'acte mais représentée par Madame Virginie LOUINEAU, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à LIMOGES (87000), 3 rue de la Terrasse, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous signature privée demeurée ci-annexée.

- La COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE est représentée à l'acte par Monsieur Jacques ROUX, délégué communautaire, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Guillaume GUERIN, Président de la Communauté urbaine aux termes d'un arrêté en date du 24 août 2020, dont une copie est demeurée annexée aux présentes. Monsieur GUERIN, agissant en sa qualité de Président de la Communauté urbaine, nommé à cette fonction, suivant délibération du conseil communautaire en date du 8 juillet 2020.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté urbaine est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du 26 septembre 2024 télétransmise à la Préfecture de la Haute-Vienne, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la communauté de communes.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A LIMOGES (HAUTE-VIENNE) 87000 Rue Gemini.

Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
SX	203	Rue Gemini	32 ha 98 a 94 ca

Un extrait de plan cadastral et un extrait cadastral Modèle 1 sont annexés.

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DU PARC D'ACTIVITES SCIENTIFIQUES
ET INDUSTRIELLES DE HAUTE TECHNOLOGIE DU LIMOUSIN CAHIER DES
CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN**

Le VENDEUR précise que le terrain vendu dépend de la Zone d'Aménagement Concerté du PARC D'ACTIVITES SCIENTIFIQUES ET INDUSTRIELLES DE HAUTE TECHNOLOGIE DU LIMOUSIN, ou de tout document qui viendrait s'y ajouter ou substituer et expose ce qui suit :

La Société d'Equipement du Limousin est propriétaire de divers terrains compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du PARC D'ACTIVITES SCIENTIFIQUES ET INDUSTRIELLES DE HAUTE TECHNOLOGIE DU LIMOUSIN créée par délibération du Conseil Municipal de la VILLE DE LIMOGES en date du 27 octobre 1989 sur le territoire de la COMMUNE DE LIMOGES et dont l'aménagement lui a été concédé aux termes d'une convention de concession en date du 20 juin 1990 passée en application des articles L 300-4 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme et conformément à une délibération du Conseil Municipal de la VILLE DE LIMOGES en date du 2 avril 1990 approuvée le 20 juin 1990, transformée en convention publique d'aménagement en date du 19 juin 2003, approuvée suivant délibération du conseil municipal de 27 mars 2003.

Précision étant ici faite que LIMOGES METROPOLE s'est substitué à la ville de LIMOGES pour l'exécution de cette convention dans le cadre du transfert de la compétence économique à la communauté d'agglomération.

Conformément aux dispositions de l'article 14-III du cahier des charges de concession conforme au décret du dix huit février mil neuf cent soixante dix sept et de l'article R 311-19 du Code de l'Urbanisme, la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN a établi un cahier des charges de cession de location ou de concession d'usage temporaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite Zone d'Aménagement Concerté.

Le cahier des charges de cession de terrains a été approuvé par Monsieur le Préfet de la Haute Vienne le 20 juin 1990, suivi de modificatifs en date du 1^{er} mars 1993, 8 avril 2005, et 29 novembre 2006.

Le VENDEUR déclare :

- qu'il n'a pas été constitué d'association Syndicale Libre dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du PARC D'ACTIVITES SCIENTIFIQUES ET INDUSTRIELLES DE HAUTE TECHNOLOGIE DU LIMOUSIN.

- que l'immeuble vendu dépend désormais de la zone UE3 et N du Plan Local d'Urbanisme de la ville de LIMOGES, se substituant notamment à l'ancien Plan d'Aménagement de Zone.

Les clauses, charges et conditions sous lesquelles ont lieu les cessions de terrains, et le règlement techniques des limites de prestations sont ci-après littéralement rapportés en seconde partie.

Le règlement de la zone UE 3 et N du plan local d'urbanisme de la ville de Limoges a été remis à l'acquéreur préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de LIMOGES, originellement cadastrée section SX numéro 193 lieudit Rue Gemini pour une contenance de quarante-neuf hectares quatre-vingt-onze ares vingt-neuf centiares (49ha 91a 29ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section SX numéro 203.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :

- La parcelle désormais cadastrée section SX numéro 202 lieudit rue Gemini pour une contenance de seize hectares quatre-vingt-douze ares trente-cinq centiares (16ha 92a 35ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Madame LORTHOIS géomètre expert à LIMOGES, le 18 novembre 2024 sous le numéro 17420K.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Il est ici précisé que la parcelle anciennement cadastrée section SX numéro 193 provient de la parcelle anciennement cadastrée section SX numéro 186 dont la division a été constatée aux termes d'un procès-verbal en date du 26 juin 2023 publié au service de la publicité foncière de la HAUTE-VIENNE le 29 juin 2023 volume 2023P numéro 8661.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOSGIRAUD notaire à LIMOGES le 28 septembre 1990, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 15 novembre 1990, volume 1990P, numéro 9280.

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOSGIRAUD notaire à LIMOGES le 15 avril 1991, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 16 mai 1991, volume 1991P, numéro 3843.

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOSGIRAUD notaire à LIMOGES le 4 juillet 1983, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 9 août 1983, volume 11873, numéro 7.

Acquisition de l'usufruit de Mme TRANCHANT suivant acte reçu par Maître BOSGIRAUD notaire à LIMOGES le 29 mai 1991, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 27 juin 1991, volume 1991P, numéro 5108.

Acquisition de la nue-propriété de la Ville de Limoges suivant acte reçu par Maître BOSGIRAUD notaire à LIMOGES le 21 juin 1991, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 17 juillet 1991, volume 1991P, numéro 5612.

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOSGIRAUD notaire à LIMOGES le 7 septembre 1990, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 12 octobre 1990, volume 1990P, numéro 8393.

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOSGIRAUD notaire à LIMOGES le 12 juin 1991, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 27 juillet 1991, volume 1991P, numéro 5115.

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOSGIRAUD notaire à LIMOGES le 16 juillet 1990, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 26 septembre 1990, volume 1990P, numéro 7833.

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOSGIRAUD notaire à LIMOGES le 25 juin 1990, publié au service de la publicité foncière de DE HAUTE-VIENNE le 1er août 1990, volume 1990P, numéro 6392.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-UN EUROS (171 581,00 EUR)**, dont la ventilation est la suivante :

- partie du terrain dite constructible d'une superficie de 6ha 63a 40ca pour un prix au mètre carré hors taxe de 0,50 Euros, soit un prix hors taxe de 33.170,00 Euros, soit un prix toutes taxes comprises de TRENTE NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS (39.804,00 EUR). Le montant de la TVA est de 6.634,00 Euros.
- partie du terrain en zone Naturelle non constructible, d'une superficie de 26ha 35a 54ca pour un prix au mètre carré de 0,50 Euros soit un prix de CENT TRENTE ET UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX-SEPT EUROS (131.777,00 Euros), à défaut d'option par l'acquéreur pour la TVA.

PAIEMENT DU PRIX

Le VENDEUR, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sur présentation des pièces justificatives définies à l'annexe 1 de cet article.

A cet effet, le notaire devra remettre les pièces suivantes :

- une copie authentique des présentes, ou une copie de la minute,
- le certificat du notaire par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au VENDEUR du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire, et par lequel il atteste sous sa responsabilité qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou promesse de vente antérieure.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires, délivré sur la publication du présent acte, ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au notaire soussigné.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à émettre le mandat administratif nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière DE HAUTE-VIENNE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** ainsi qu'il a été dit à l'effet relatif, ci-avant relaté.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est celui de l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : LIMOGES (87000), 30 rue Cruveilhier où elle est identifiée sous le numéro 760500322.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse.

TAXE SUR LA CESSON DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le vendeur comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

TVA IMMOBILIERE

Partie constructible

Le VENDEUR déclare pour la partie dite constructible :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique au sens de l'article 256 A du Code général des Impôts et agir aux présentes en tant que tel.
- que l'immeuble vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts
- et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la TVA.

Toutefois le vendeur précise qu'il n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions il est entré en possession de tout ou partie de la parcelle vendue afin de procéder à la détermination de la marge soumise à TVA ; en conséquence, la TVA sera donc perçue sur le prix de vente total.

L'**ACQUEREUR**, déclare qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique.

La présente partie de la mutation rentre donc dans le champ d'application de la TVA.

IMPOT SUR LA MUTATION

Partie non constructible

Le **VENDEUR** déclare pour la partie non constructible :

- être assujetti à la TVA,
- que le **BIEN** est un terrain non constructible qui n'entre pas dans le champ d'application de la définition du terrain à bâtir visée à l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

L'**ACQUEREUR**, déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique,
- que l'immeuble vendu n'est pas un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du code général des impôts et qu'il n'est pas destiné à la construction.
- qu'il déclare ne pas vouloir opter pour l'assujettissement volontaire à la taxe sur la valeur ajoutée.

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de CENT TRENTE ET UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE DIX-SEPT EUROS (131.777,00 Eur).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe</i>				
<i>départementale</i>	x	0,00 %	=	0,00
131 777,00				
<i>Frais d'assiette</i>				
0,00	x	0,00 %	=	0,00
TOTAL				0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Note d'urbanisme

La commune a répondu le 15 octobre 2024 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

En effet, bien que situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption a été institué, le terrain vendu entre dans les prévisions d'exclusion du droit de préemption figurant à l'article L.211-1, dernier alinéa, du même code, comme dépendant de la ZAC du PARC D'ACTIVITES SCIENTIFIQUES ET INDUSTRIELLES DE HAUTE TECHNOLOGIE DU LIMOUSIN, expressément exclu du champ d'application du droit de préemption par délibération du conseil municipal de la commune de situation de l'immeuble en date du 18 février 2020.

DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER MARCHE LIMOUSIN.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 10 décembre 2024, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption.

La vente sera notifiée à la SAFER dans les dix jours.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1, R 141-2-2 et R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente est faite sous les charges et conditions que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1°/ - ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

Il prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, sans aucune garantie de la part du VENDEUR, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol, vices apparents ou cachés, défaut d'alignement, mitoyenneté ou non mitoyenneté, ou encore erreur dans la désignation ou la consistance, ou dans la contenance indiquée, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Il est précisé que la société venderesse a dû procéder à des drainages, des déblais et des remblais et qu'elle ne pourra en aucun cas être recherchée pour les désordres qui pourraient apparaître de ce fait, le terrain étant vendu en l'état à l'acquéreur.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

2°/ - SERVITUDES

Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu.

DECLARATION DU VENDEUR

Le VENDEUR déclare qu'il n'a créé ni laissé créer aucune servitude sur l'immeuble vendu et qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme, ou des pièces sus-visées relatives à la Zone d'Aménagement Concerté du PARC D'ACTIVITES SCIENTIFIQUES ET INDUSTRIELLES DE HAUTE TECHNOLOGIE DU LIMOUSIN, de son cahier des charges avec ses modificatifs ci-après relatés, ou de tout document qui viendrait s'y ajouter ou substituer, ou que celles **annexées** aux présentes.

3°/ - IMPOTS

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'ACQUEREUR acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujéti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR.

4°/ - FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

CONDITIONS PARTICULIERES

La SELI a réalisé un réseau électrique BT (basse tension) permettant à chaque parcelle de disposer d'une puissance inférieure ou égale à 119KvA (kilo-volt-ampères). Dans l'hypothèse où le projet de l'acquéreur demanderait une puissance électrique comprise entre 120 KvA et 240 KvA nécessitant un « départ direct » (« câble dédié ») entre le poste transformateur et les parcelles vendues, le coût de renforcement du réseau sera à charge de l'acquéreur. Dans ce cas, les travaux correspondants seront commandés par la SELI et refacturés à l'acquéreur.

Dans l'hypothèse où sur une même emprise vendue, il y aurait plusieurs utilisateurs finaux, c'est la somme des puissances électriques globalement nécessaires qui sera prise en compte pour le calcul de ce seuil.

RELATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DE TERRAINS AVEC SON REGLEMENT TECHNIQUE, DE SES MODIFICATIFS, ET DU REGLEMENT DE LA ZONE UB DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. Aux termes d'une convention en date du 20 juin 1990 passée en application des articles L-300-4, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme, la Ville de LIMOGES a concédé à la Société d'Equipeement du Limousin (SELI) l'aménagement

de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'Activités Scientifiques et Industrielles de Haute Technologie du Limousin.

Conformément aux dispositions de l'article 14-III du Cahier des Charges de Concession, lequel est conforme au modèle type approuvé par le décret du 18 Février 1977 et de l'article R-311-19 du Code de l'Urbanisme, la SELI a établi le présent cahier des charges de cession, de location ou de concession d'usage temporaire des terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de ladite Zone d'Aménagement Concerté.

1.2. Le présent cahier des charges est divisé en trois titres :

Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux constructeurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n° 55-216 du 3 Février 1955, en application des dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Le titre II définit les droits et obligations de la SELI et du constructeur pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux cessionnaires ou locataires, à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges, par voie de convention avec la SELI. Il détermine notamment les conditions de la gestion des ouvrages collectifs.

1.3. Les deux premiers titres constituent des dispositions purement bilatérales entre la SELI et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées aux autres contractants ou à tous tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants, conformément aux dispositions de l'article 1165 du Code Civil, sous réserve toutefois, en ce qui concerne le titre I, des prérogatives accordées au Préfet par l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions, ainsi qu'à leurs héritiers ou ayant cause à quelque titre que ce soit et ce, sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la SELI. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre qu'à l'encontre des autres assujettis, la SELI déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun de ces assujettis.

1.4. A l'expiration de la concession d'aménagement visée dans l'exposé qui précède, ou en cas de retrait ou de résiliation de ladite concession, le concédant sera substitué de plein droit à la SELI dans tous les droits et obligations résultant pour celle-ci du présent cahier des charges, des actes de cession ou de location ou de leurs annexes, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

1.5. Les prescriptions du présent cahier des charges seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

1.6. Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de constructeur tous assujettis au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage temporaire, etc...
- d'autre part, on désignera sous le vocable général "acte de cession" tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble, situé dans le périmètre d'application

du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc... et par "location" ou "bail" tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc...

1.7. Par ailleurs, il est rappelé que conformément à l'article 14 du cahier des charges de concession, le prix de cession ou de location du terrain est fixé par la SELI en accord avec le concédant. Ce prix figurera dans l'acte de cession ou de location.

Cela exposé, la SELI entend diviser et céder, les terrains de la Zone d'Aménagement Concerté du Parc d'Activités Scientifiques et Industrielles de Haute Technologie du Limousin, dans les conditions prévues ci-après.

ARTICLE 2. DIVISION DES TERRAINS

Les terrains sus indiqués feront l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "constructeur".

Cette division ne sera pas soumise aux formalités de lotissement en vertu des dispositions de l'article R 315-2 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I

ARTICLE 3. OBJET DE LA CESSION

La cession ou la location est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments qui sera défini dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Plan d'Aménagement de Zone et à celles du Titre II ci-après.

La surface de plancher développée hors œuvre des locaux que le constructeur est autorisé à construire est précisée dans l'acte de cession.

ARTICLE 4. DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1°/ - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le Plan d'Aménagement de Zone sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à la Société son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire, suivant le cas.

2°/ - Déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 (trois) mois à dater de l'acte de cession ou de location étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

3°/ - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de 2 (deux) mois à compter de la délivrance du permis de construire.

4°/ - Avoir réalisé les constructions dans un délai de 24 (vingt quatre) mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification par l'architecte de la SELI.

(Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La SELI pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés).

5°/ - Participer aux frais de gestion, conservation, entretien, exploitation, surveillance, police visés à l'article 15 et selon les modalités définies dans les articles suivants.

ARTICLE 5. PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 6. SANCTIONS A L'EGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la SELI pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement dans les conditions suivantes :

1. Dommages et intérêts (cas particuliers)

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la SELI le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 10 jours en ce qui concerne les délais des paragraphes 1°, 2° et 3° ou dans un délai de 3 mois en ce qui concerne le 4°.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la SELI pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %).

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la SELI pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de la SELI notifiée par acte d'huissier en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 4 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la SELI, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contre partie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1°/ - si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par la SELI, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10 % du prix de cession hors taxes. Ce prix, en cas d'indexation sera réputé égal à la somme des versements déjà effectués à la date de la résolution, augmentée d'une somme égale au solde restant dû, après application à ce solde de l'indice dernier connu, 15 jours avant la date de la résolution.

2°/ - Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins value due aux travaux exécutés.

La plus value ou la moins value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la SELI étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance sur la requête de la SELI.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la SELI, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

ARTICLE 7. VENTE, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CEDES OU LOUES

Les terrains ou les baux, ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale des terrains ou à la cession du bail ou si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux de construction. Avant toute cession, le constructeur devra aviser la SELI au moins 4 mois à l'avance de ses intentions.

La SELI pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %. En cas de vente à un acquéreur désigné ou agréé par la SELI, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la SELI pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à la SELI.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la SELI.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 Juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 8. NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage temporaire, etc... qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre 1er du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la SELI ou à défaut par le Préfet sans préjudice le cas échéant, des réparations civiles.

TITRE II

CHAPITRE 1

TERRAINS DESTINES A ETRE INCORPORES A LA VOIRIE OU AUX ESPACES LIBRES

ARTICLE 9. OBLIGATIONS DE LA SELI

Le SELI exécutera, en accord avec le concédant et l'autorité de tutelle,

conformément au Plan d'Aménagement de Zone, au dossier de réalisation et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux des terrains destinés à être incorporés au domaine des collectivités, à être remis aux organismes concessionnaires ou à une association syndicale, sauf ceux de ces ouvrages qui seraient mis à la charge des constructeurs par les actes de vente.

Les limites des prestations, dues à ce titre par la SELI, sont définies dans le Cahier des limites de prestations générales.

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, la SELI s'engage à exécuter dans les trois mois de la cession de chaque lot, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à chaque parcelle vendue et d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

ARTICLE 10. VOIES, PLACES ET ESPACES LIBRES

10.1. Utilisation

Jusqu'à leur remise à la collectivité, la SELI pourra interdire au public et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Dès leur ouverture au public, la police y sera assurée par le maire conformément à la loi.

10.2. Entretien

Jusqu'à leur remise à la collectivité intéressée, chaque constructeur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, etc... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m² de surface de plancher développée hors oeuvre des édifices construits "hors eau" sur la parcelle vendue par rapport à la surface de plancher développée hors oeuvre de l'ensemble des immeubles construits "hors eau" sur la zone. Toutefois, au cas où il existerait une association syndicale, la facture sera adressée à l'association et les dépenses seraient réparties conformément aux statuts de l'association.

Les sommes dues à la SELI seront comptabilisées par celle-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il sera dit à l'article 17 ci-après.

Dès la remise à la collectivité publique intéressée, celle-ci en assurera l'entretien.

CHAPITRE 2 **TERRAINS CEDES OU LOUES**

ARTICLE 11. PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (PAZ)

Le constructeur et la société s'engagent à respecter les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlements, servitudes, plan, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'administration.

Il est rappelé à ce sujet que le Plan d'Aménagement de Zone est un document réglementaire et les extraits de ce Plan d'Aménagement de Zone annexés au présent cahier des charges ne le sont qu'à titre d'information. Ils ne constituent pas des pièces contractuelles.

En aucun cas la responsabilité de la SELI ne pourra être engagée en raison des dispositions du Plan d'Aménagement de Zone ou des modifications que l'administration apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

ARTICLE 12. ARCHITECTURE, BORNAGE, CLOTURES, ABORDS

12.1. Architecture

Les constructions projetées devront s'intégrer dans le paysage en utilisant les ressources d'une architecture fonctionnelle dans un choix judicieux des matériaux et des couleurs.

Les constructions devront répondre à des impératifs de qualité.

Les critères qui permettront d'apprécier l'intégration des constructions dans cet ensemble, seront principalement les matériaux, l'opportunité de leur utilisation et la qualité de leur mise en oeuvre.

Le projet définitif de construction doit, préalablement à la cession du terrain et à la délivrance du permis de construire, obligatoirement être soumis à l'avis d'un Comité de Suivi Architectural d'ESTER.

12.2. Bornage

La SELI procédera, si elle ne l'a déjà fait, et préalablement à l'acte authentique, au bornage du terrain.

Le constructeur pourra désigner un géomètre agréé afin de dresser contradictoirement acte de cette opération. Dans ce cas, les frais de bornage seront à sa charge.

Tout acquéreur d'une parcelle contiguë à des lots non encore vendus par la SELI ne peut en aucun cas réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

Par contre, tout acquéreur d'une parcelle bénéficiant d'une clôture déjà existante a l'obligation de rembourser au propriétaire mitoyen qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée, dans les conditions de droit commun en matière de mitoyenneté.

12.3. Clôtures

Pour donner à la zone un aspect de parc paysager, il n'est pas souhaitable de mettre des clôtures en limite de propriété. Il est préconisé si ces clôtures sont nécessaires de les déporter par rapport à la limite de propriété en façade principale et de les planter au-delà des parkings.

Dans le cas de clôtures, celles-ci seront limitées à une maçonnerie de 60 cm de haut par rapport au terrain naturel.

Des clôtures seront autorisées pour des terrains nécessitant une non accessibilité (protection militaire, secret industriel ...). Si elles existent, elles seront à la limite de la zone non aedificandi sur voie et seront dissimulées par une haie ou une couverture végétale placée à l'extérieur.

- Par contre, l'installation de tout système de détection d'intrusion sur la parcelle, soit par câbles sensibles enterrés, soit par câbles capteurs enterrés, est autorisée.

12.4. Abords

Le boisement étant une caractéristique du site, il est impératif de conserver cette qualité et donc, les implantations de bâtiments, de voies, de parkings sont faites en fonction des plantations existantes.

Les règles d'implantation pourront être interprétées et des dérogations partielles pourront être accordées en fonction d'arbres et de massifs boisés particuliers.

Les marges de recul en bordure des voies seront engazonnées et largement plantées. Les arbres existants dans ces espaces seront conservés. Les aires de stationnement seront plantées d'arbres d'alignement, à raison d'un arbre de haute tige toutes les deux travées de parking simple ou double.

Les végétaux seront choisis parmi les essences indigènes, en fonction de la nature du sol, et en harmonie avec les plantations existantes ou prévues dans le cadre de la rénovation forestière.

12.5. Signalisation publique et enseignes

La SELI est seule habilitée à réaliser la signalisation sur le site du Parc d'Activités Scientifiques et Industrielles de Haute Technologie.

Toute signalisation dont elle n'aura pas la maîtrise d'ouvrage est interdite.

Pour assurer une unité parfaite d'aspect :

- toutes installations de panneaux, enseignes et pré enseignes publicitaires au profit des constructeurs, commerçants et professionnels dépendants de l'opération, seront conçues et mises en place par l'aménageur aux frais des acquéreurs ou investisseurs,
- toute publicité au profit d'annonceurs extérieurs à l'opération est interdite sauf dérogation exceptionnelle de la SELI.

12.6. Equipements de services divers

L'implantation sur les parcelles d'équipements du type poubelles ou containers à ordures, l'emplacement des boîtes à lettres et leur dimensionnement seront soumis au préalable à l'avis de la SELI.

ARTICLE 13. DESSERTE DES TERRAINS CEDES OU LOUES

La limite des prestations dues par la SELI et la définition des obligations de l'acquéreur au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués est précisée dans l'annexe au présent cahier des charges, dite cahier des prescriptions techniques particulières ou dans l'acte de cession lui-même, le cas échéant.

Les ouvrages à la charge de la SELI seront réalisés par celle-ci dans le cadre du traité de concession conclu avec la commune, conformément aux prescriptions du Plan d'Aménagement de Zone et dans les délais fixés à l'article 9 ci-dessus.

ARTICLE 14. SANCTIONS A L'EGARD DE LA SELI

En cas d'inexécution par la société des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, le constructeur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de réclamer à la société une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la société.

ARTICLE 15. BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages à la ville ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux, et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, etc... établis par la SELI et conformément aux avant-projets généraux approuvés.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements.

Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la ville ou le service public.

a/ Rejet des eaux industrielles

Le rejet des eaux industrielles devra être réalisé en conformité des dispositions réglementaires, dont le constructeur est réputé avoir connaissance, et de celles fixées dans le "cahier des prescriptions techniques particulières".

b/ Branchements aux collecteurs d'égout

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, etc...), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au prétraitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif.

Le constructeur soumettra à la SELI les plans de ces dispositifs de prétraitement, avant tout commencement des travaux. La société donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

Les propositions de modification devront être faites dans le délai de 45 jours à compter de l'envoi des plans. Passé ce délai, le silence de la société vaudra accord.

c/ Lorsque des postes de transformation EDF ou des postes de détente de gaz seront prévus sur leur parcelle et même dans le cas où ces équipements desserviraient plusieurs propriétaires, les acquéreurs devront mettre gratuitement à la disposition des services publics intéressés le terrain nécessaire ou les locaux ad hoc répondant aux contraintes techniques qui leur seront notifiées par la société.

L'acquéreur s'engage, en outre, à consentir à EDF, exploitant du service public, tous les droits nécessaires à l'équipement et à l'exploitation de ces postes de transformation, notamment celui d'établir et d'entretenir, en amont et en aval de ces ouvrages, toutes canalisations de raccordement au réseau, de faire accéder à tout moment son personnel et celui de ces entreprises aux canalisations et aux locaux en cause et de leur assurer en permanence des dégagements permettant le passage du matériel.

ARTICLE 16. ETABLISSEMENT DES PROJETS, COORDINATION DES TRAVAUX

Etude des projets d'utilisation des lots cédés.

Le constructeur devra établir ses projets en concertation étroite avec la société et lui communiquera le projet définitif pour accord préalable.

La société s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les servitudes architecturales ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments, qu'il se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins, vendus ou non encore vendus.

Il devra communiquer à la SELI une copie du dossier complet de demande de permis de construire dans le délai prévu à l'article 4 ci-dessus, pour que la SELI puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique. La SELI pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la vocation de l'opération et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

L'examen du dossier par la société ne saurait engager sa responsabilité, l'acquéreur restant seul responsable de ses études, de ses choix comme du respect de ses obligations.

En aucun cas, la société ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

ARTICLE 17. EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRISES DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par la SELI. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ces bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois des sommes qui leur sont réclamées par la SELI, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du

nombre de m2 de plancher hors oeuvre des programmes alloués à chaque constructeurs, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

TITRE III

REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL

ARTICLE 18. CONDITIONS DE GESTION DES PARTIES COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

Définition des parties communes et des ouvrages collectifs.

Il existe dans l'opération des lots privés et des lots réservés pour l'édification d'éléments d'intérêt collectif (voies, réseaux, installations diverses ...) pouvant appartenir soit à la SELI soit à des collectivités ou services publics (dans ce dernier cas, soit en raison d'une construction directe par eux, soit d'une remise par la SELI après exécution).

Ces éléments d'intérêt collectif, s'ils n'entrent pas dans la catégorie des "parties communes" au sens de la législation sur la copropriété, constituent, néanmoins, des parties "d'usage commun".

Il n'y a pas lieu de comprendre dans cette liste les services dont toutefois, l'usage supposera, une décision particulière du client et la facturation correspondante (hôtel, restaurant, salles de conférence et de travail, postes, agences, banques) ou certains services extérieurs (entretien des espaces verts destinés à un lot privatif, par exemple).

Dans les éléments d'intérêt collectif, trois cas sont à envisager :

a/ Collectivité ou Service Public propriétaire de l'élément ou gestionnaire du service :

En ce cas, un contrat direct est passé entre la collectivité ou le service public et chaque acquéreur (par exemple, gaz-électricité) ou perception d'une taxe par la collectivité ; il ne se pose alors aucun problème de répartition des charges.

b/ Même catégorie de propriétaire ou gestionnaire, mais celui-ci ne veut avoir à faire pour l'exécution et le règlement d'un service donné qu'à un seul interlocuteur pour l'ensemble de l'opération.

c/ La SELI ou un organisme créé de façon spécifique est propriétaire de l'élément ou gestionnaire du service.

Dans les cas b/ et c/, il est nécessaire de procéder à une ventilation des charges correspondantes.

18.1. Gestion des éléments et services collectifs

Cette gestion sera effectuée par la SELI ou un autre organisme désigné par lui, avec faculté de substitution.

La SELI ou cet organisme, procèdera à la ventilation et au recouvrement de ces charges.

18.2. Gestion des réseaux

La gestion du réseau d'eau sera assurée par la Ville de LIMOGES qui facturera les consommations aux abonnés.

- Réseau de distribution d'énergie électrique

La gestion et l'entretien du réseau d'énergie électrique seront assurés par Electricité de France à qui le réseau sera concédé.

- Réseau de distribution de gaz

La gestion et l'entretien de ce réseau seront assurés par Gaz de France.

- Réseau d'assainissement

Le réseau d'assainissement et ses installations annexes seront gérés et entretenus par la Ville de LIMOGES.

- Réseau d'éclairage public

Le réseau d'éclairage public sera géré et entretenu par la Ville de LIMOGES qui utilisera pour ce faire les moyens qui lui paraîtront le plus appropriés. Les consommations afférentes à cet éclairage public feront partie des charges communes.

- Réseau PTT

Le réseau PTT sera géré et entretenu par France Télécom. Si la SELI

développe sur le site un réseau de télécommunications à valeur ajoutée, il pourra être géré par France Télécom.

- **Autres réseaux**

Tout autre réseau qui pourrait être installé dans la zone à la seule initiative de la SELI sera géré et entretenu par elle selon les modalités de son choix.

Si des réseaux étaient installés à l'initiative conjointe de la SELI et de tout ou partie des acquéreurs (réseau de distribution de chaleur, etc...) sa gestion et son entretien feraient l'objet d'une convention spéciale passée entre la SELI et les intéressés.

18.3. Gestion des voiries

Jusqu'à leur remise à la Ville de LIMOGES, toutes les voiries situées dans la zone mais en dehors des parcelles privatives ou cédées à bail à construction, seront gérées et entretenues par la SELI qui les maintiendra en bon état de propreté et qui en assurera la réfection partielle ou éventuellement totale dès qu'apparaîtront des dégradations qui seraient incompatibles avec la qualité de l'opération.

18.4. Gestion des espaces verts

Tous les espaces verts situés dans la zone mais en dehors des parcelles privatives ou cédées à bail à construction seront gérés et entretenus par la Ville de LIMOGES

Les espaces verts situés dans les parcelles privatives pourront faire l'objet d'un contrat d'entretien établi globalement au niveau de l'opération qui fera alors l'objet d'une répartition.

18.5. Gestion du mobilier urbain

Le mobilier urbain situé sur les espaces publics sera maintenu en bon état de conservation par la Ville de LIMOGES.

18.6. Gestion des locaux communs

Les locaux communs que la SELI pourrait être amenée à construire pour la gestion de l'opération seront maintenus par elle en bon état de conservation et d'entretien s'ils n'ont pas été remis à un tiers, auquel cas, une convention serait conclue avec l'occupant qui devrait reprendre les obligations de la SELI.

18.7. Gestion des services

- **Collecte des ordures ménagères**

La collecte des ordures ménagères sera assurée par la Ville de LIMOGES. Une collecte particulière pourra être assurée ponctuellement pour les déchets spécifiques.

- **Service de surveillance de nuit**

Un service de surveillance générale de la zone est envisagé par la SELI. Il sera mis en place en fonction du niveau d'occupation de la zone, et en concertation avec les premiers occupants. Il pourra avoir plusieurs niveaux de prestations : rondes, visites des bâtiments, téléalarme. La prestation de base (rondes) sera obligatoire alors que les autres seront facultatives.

- **Autres services**

Dans la mesure où le partage des coûts en permettra la création, la SELI pourra créer d'autres services sur la zone.

Pour ces services, la SELI se réserve le droit de les supprimer si leur gestion apparaissait déficitaire.

- **Association des entreprises**

Une association loi 1901 sera constituée entre l'ensemble des entreprises installées sur le périmètre de l'opération.

Elle aura pour objet la représentation de ses adhérents, le développement des relations amicales entre les entreprises installées sur l'opération.

Son adhésion sera obligatoire.

ARTICLE 19. OBLIGATIONS PERMANENTES DE L'ACQUEREUR ET DE SES SUCESSEURS

19.1. Dispositions financières

19.1.1. Redevances pour la gestion des parties communes des ouvrages collectifs et des services

La ventilation des charges se fera suivant le processus suivant, la charge des éléments d'intérêt collectif étant exclue :

Chaque organisme propriétaire d'un lot se verra apporter un nombre de points ainsi déterminé :

- d'une part, un point par 100 m² de terrain à compter de la signature de l'acte de vente,
- d'autre part, un point par 20 m² de plancher à compter de l'obtention du permis de construire correspondant.

La SELI pour les terrains lui appartenant et les bâtiments édifiés sur eux, à l'exception des éléments d'intérêt collectif (voiries, bassins de retenue, lagunage...) suivra le sort commun.

Les charges définies ci-dessus seront réparties au prorata du nombre de points de chacun.

La redevance annuelle sera réglée à la SELI en deux versements semestriels, l'un au premier juillet, l'autre au 31 décembre de l'année en cours.

Toutefois, la redevance afférente à l'année de la vente (la date de référence étant celle du jour de la signature de l'acte authentique) sera à verser en un règlement unique au 31 Décembre. Son montant sera calculé au prorata temporis, la date de départ étant le premier jour du mois qui suit celui de la signature de l'acte authentique.

19.1.2. Impôts et taxes

L'acquéreur restera redevable de tous les impôts et taxes résultant de la législation fiscale.

19.1.3. Autres redevances

L'acquéreur devra acquitter aux différents organismes chargés des réseaux ou des services, les redevances d'eau, d'assainissement, etc... lui incombant.

19.1.4. Limitation des redevances

A l'exclusion des redevances indiquées à l'article 19.1.1. la SELI ne pourra demander à l'acquéreur ou à ses successeurs aucune autre redevance, sauf accord réciproque sur des dispositions contraires.

19.2. Nuisances

Conformément aux dispositions du PAZ, l'acquéreur devra prendre toutes les précautions nécessaires à l'élimination d'éventuelles nuisances liées ou non au caractère spécifique de son activité. Le terme de nuisance devra être pris dans son sens le plus large. Il inclut notamment les nuisances visuelles.

En conséquence sont interdits, sauf accord préalable de la SELI :

- tout dépôt quel qu'il soit, à l'extérieur des bâtiments,
- toute excavation
- toute installation provisoire (auvent, chapiteau, podium, etc...)
- tout stationnement prolongé de véhicules en mauvais état d'entretien.

Bien entendu, la SELI autorisera l'installation des échafaudages nécessaires aux travaux de l'entretien.

19.3. Entretien

19.3.1. Entretien des plantations

Pour assurer une continuité d'aspect et de propreté et de tenue à l'ensemble de l'opération et pour minimiser les risques d'incendie, l'entretien des espaces verts (taille, soin, arrosage, sarclage, entretiens divers) sera obligatoire.

Il pourra, en cas de défaillance, être effectué par la SELI ou tout autre organisme désigné par elle, aux frais des intéressés, après mise en demeure d'exécuter les travaux dans un délai maximum de 15 jours.

19.3.2. Entretien des constructions et voiries

Les bâtiments et les terrains quelle que soit leur destination doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de l'opération ne s'en trouvent pas altérés.

Les précisions suivantes sont apportées. Il sera procédé :

a/ au minimum, tous les 10 ans, au ravalement des ouvrages en maçonnerie et de revêtement des murs,

b/ au minimum, tous les 3 ans, au lessivage et à la peinture des ouvrages peints, vernis ou naturels, à la réparation et révision des stores,

c/ à une remise en état régulière des parkings.

Lors de ces travaux d'entretien, les couleurs et matériaux d'origine ne devront pas être modifiés sans l'avis de la SELI ou de ses conseils.

19.4. Sanctions

En cas de non respect des articles 19.2 et 19.3 ci-dessus, la SELI pourra doubler le montant de la redevance de l'année en cours tel quel est stipulée à l'article 19.1.1. du présent titre après mise en demeure préalable restée sans effets pendant deux mois pour l'entretien des bâtiments, et pendant 15 jours, pour l'entretien des abords et pour les nuisances.

19.5. Contrat d'alarme

Si l'acquéreur ou ses successeurs sont amenés à conclure avec une société spécialisée des contrats en vue d'exploiter des signaux d'alarme, la SELI devra en être informée.

ARTICLE 20. SERVITUDES

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques, d'eau, gaz, électricité, PTT, éclairage public, égouts, etc... telles qu'elles seront réalisées par la SELI, la ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

Le constructeur sera également tenu de subir sans indemnité les servitudes SNCF le cas échéant.

ARTICLE 21. TENUE GENERALE

Il ne pourra être établi, sur les façades ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

ARTICLE 22. ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont habituellement leur propre assureur.

ARTICLE 23. MODIFICATIONS

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 20) pourront être changées dans les conditions de majorité prévues notamment par la loi en matière de modifications des règlements de lotissement sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée pour l'application du présent article, d'après le nombre de m² de plancher hors oeuvre que chaque propriétaire est autorisé à construire conformément à l'acte de vente des terrains. Toutefois, les dispositions qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord du service concerné.

ARTICLE 24. LITIGES, SUBROGATION

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain feront loi tant entre la société et le constructeur qu'entre les différents autres constructeurs.

La société subroge, en tant que de besoin, chaque constructeur dans tous ses

droits et actions, de façon que tout constructeur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

Annexe 1 - Cahier des limites de prestations générales et particulières.

ANNEXE AU CAHIER DES CHARGES - CAHIER DES LIMITES DE PRESTATIONS GENERALES ET PARTICULIERES (REGLEMENT TECHNIQUE)

1. TERRASSEMENTS

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux à la charge des acquéreurs	Commentaires
A partir du terrain naturel, mise à la cote du terrain définitif de l'emprise et espaces publics. Aucun des terrassements généraux à l'intérieur des lots, ceux-ci étant cédés en l'état à l'acquéreur.	Limite des lots individuels.	A partir du terrain livré à l'acquéreur, mise à la cote du terrain définitif à l'intérieur des lots.	L'acquéreur fait son affaire de l'évacuation des terres excédentaires provenant de ses aménagements, soit à la décharge publique, soit à la décharge éventuelle prévue par la société.

2. VOIRIE - STATIONNEMENT

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux à la charge des acquéreurs	Commentaires
Voie publique carrossable comprenant chaussée et trottoirs.	Limite de l'emprise publique.	Toutes dessertes et parkings à l'intérieur de la parcelle y compris raccordement à la voie publique.	Aménagement des entrées charretières à la charge des acquéreurs.

3. EVACUATION DES EAUX USEES

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux à la charge des acquéreurs	Commentaires
Tous travaux de collecteur EU sous voirie de desserte publique.	Collecteurs EU sous voirie de desserte publique.	Tous travaux de réseau EU à l'intérieur du lot y compris le raccordement au collecteur principal.	L'acquéreur devra, préalablement au raccordement sur le réseau EU de la zone, se rapprocher de la Ville de LIMOGES, pour accord, et à cet effet, lui soumettre avant toute exécution, les plans des réseaux intérieurs et des dispositifs de pré-traitement (eaux résiduaires industrielles). A cette occasion, il est rappelé que l'acquéreur devra respecter en ce qui concerne les effluents rejetés les dispositions de la circulaire ministérielle du 25 mai 1963. Les travaux de branchement

			EU sous domaine public sont exécutés par le service municipal d'assainissement, à la demande et aux frais de l'acquéreur.
--	--	--	---

4. EVACUATION DES EAUX PLUVIALES

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux a la charge des acquéreurs	Commentaires
Tous travaux de collecteur EP sous voirie de desserte publique.	Collecteur EP sous voirie de desserte publique.	Tous travaux de réseau EP à l'intérieur du lot y compris le raccordement au collecteur principal. Il ne sera pas admis un rejet des eaux pluviales directement au caniveau de la voie de desserte.	Les travaux de branchement EP sous domaine public sont exécutés par le service municipal d'assainissement de la Ville de LIMOGES, à la demande et aux frais de l'acquéreur.

5. EAU POTABLE

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux a la charge des acquéreurs	Commentaires
Tous travaux du réseau de distribution publique principale.	Réseau public.	Tous travaux de réseau à l'intérieur du lot, y compris le branchement sur le réseau public.	Le branchement eau potable jusqu'au compteur est exécuté par le service municipal d'assainissement de la Ville de LIMOGES à la demande et frais de l'acquéreur.

6. ELECTRICITE

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux a la charge des acquéreurs	Commentaires
Moyenne tension Tous les travaux de pose de réseau MT de distribution.	Réseau de distribution MT souterrain	Branchement MT souterrain sur le réseau de distribution et tous aménagements électriques à l'intérieur des lots y compris la réalisation du poste de transformation.	Tous les branchements MT sont exécutés par EDF à la demande et aux frais de l'acquéreur.

7. TELEPHONE

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux a la charge des acquéreurs	Commentaires
Tous travaux de génie civil, pose de conduites de distribution.	Conduites de distribution principale	Tous travaux de raccordement souterrain à la canalisation principale suivant les modalités	Les conditions de raccordement tant techniques qu'administratives et financières sont à

		fixées par l'Administration des PTT.	régler directement par l'acquéreur avec les services compétents de l'Administration des PTT.
--	--	--------------------------------------	--

8. ECLAIRAGE PUBLIC

Travaux à la charge de la société	Définition de la limite	Travaux à la charge des acquéreurs	Commentaires
Tous travaux relevant de l'éclairage du domaine public.		Tous travaux éventuels propres au domaine privé de l'acquéreur.	

9. GAZ

Il existe des possibilités de raccordement au réseau gaz MP existant dans certaine voie de la zone. La possibilité de raccordement au réseau gaz est réservé aux seuls utilisateurs pour usage proprement individuel.

Chaque demande fera l'objet d'une étude et décision au coup par coup tenant compte notamment du lieu de raccordement par rapport à la conduite MP existante, de la consommation prévue, etc... Cette étude fixera les conditions financières du raccordement à la charge de l'acquéreur.

MODIFICATIF N° 1 au CAHIER DES CHARGES (en date du 1er mars 1993).

Il est introduit au titre III un article 17 bis réseau de chaleur.

Un réseau de chaleur sera réalisé et desservira les secteurs ZA1, ZA2, ZA3, ZA4, ZA5. Les entreprises s'implantant sur ces secteurs seront tenues, sauf dérogations, de se raccorder au réseau de chaleur moyennant un droit de raccordement.

Il est complété à l'article 18 :

Réseau de chaleur

Le réseau sera géré par la Société SDCLB.

Il est complété à l'article 18.7 :

Restaurant Inter-entreprises

Une association loi 1901 sera constituée entre l'ensemble des entreprises installées sur le périmètre de l'opération. Elle sera ouverte également aux entreprises de la Zone Industrielles Nord ou installées à proximité.

Elle aura pour objet la gestion du restaurant inter-entreprises. Elle permet l'accès de tous les salariés de ce restaurant. Les entreprises sont libres d'abaisser le prix des repas de leur salarié ou non.

Son adhésion est obligatoire pour toutes les entreprises installées sur le périmètre de l'opération.

L'article 19.1.1 est modifié comme suit :

"La SELI pour les terrains bâtis lui appartenant."

L'article 19.1.4 est modifié comme suit :

"A l'exclusion des redevances indiquées à l'article 17bis et 19.1.1 la SELI ne pourra demander à l'acquéreur ou à ses successeurs, aucune autre redevance, sauf accord réciproque sur des dispositions contraires."

MODIFICATIF N° 2 au CAHIER DES CHARGES (en date du 8 avril 2005).

Article 12.1 – Architecture :

Les quatrième, cinquième et sixième alinéas de l'article 12.1 Architecture sont modifiés comme suit :

"Le projet définitif de construction doit, préalablement à la cession du terrain et à la délivrance du permis de construire, obligatoirement être soumis à l'avis d'un Comité de Suivi Architectural d'ESTER."

Le Comité de Suivi Architectural d'ESTER est composé de la manière suivante :

- Le Maire de Limoges ou son adjoint, chargé de l'Urbanisme
- MM. BAYARD ET CHARON, architectes d'ESTER ou leur représentant
- Le Directeur de l'Action Economique de la Ville de Limoges ou son représentant
- Le Directeur de l'Urbanisme de la Ville de Limoges ou son représentant
- Le Directeur de la SELI ou son représentant
- Le Directeur du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) ou son représentant
- Le Délégué Général d'ESTER

L'avis formulé par ce comité a un caractère purement consultatif. En aucun cas, M. le Maire n'est lié par cet avis.

Modificatif n°3 du cahier des charges en date du 29 novembre 2006

L'article 20 du Cahier des Charges de Cession ou de Location de Terrains relatif à la Zone d'aménagement Concerté du Parc D'Activités Scientifiques et Industrielles de Haute Technologie du Limousin (Parc d'ESTER) est modifié comme suit :

Article 20 – Servitudes :

Le constructeur sera tenu de subir sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain et, éventuellement, dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, télécommunications, éclairage public, assainissement, etc.... telles qu'elles seront réalisées par la SELI, la Ville, les concessionnaires ou pour leur compte.

Le constructeur sera également tenu de subir sans indemnité les servitudes SNCF le cas échéant.

En outre, afin de préserver la qualité de réalisation de la ZAC, les activités susceptibles d'être développées dans les immeubles faisant l'objet de cessions ou locations devront exclusivement correspondre aux occupations et utilisations du sol admises par le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.), dans la zone où ces immeubles sont implantés et pour la durée d'existence de la ZAC.

Est prohibée sur l'ensemble de la zone, la pratique d'activités incompatibles avec la vocation de la zone : il est notamment interdit d'exercer ou de laisser exercer toutes activités (professions, métiers, industries ou commerce) qui ne correspondraient pas aux occupations et utilisations du sol prévues par le PAZ, pour la zone où est implanté l'immeuble.

Dans le cas où le constructeur ne satisferait pas à la présente obligation, la cession ou location pourrait être résolue de plein droit par décision de la SELI, et ce, un mois après une mise en demeure d'avoir à respecter cette condition.

Dans l'hypothèse de cessions ou locations successives, la SELI se réserve la possibilité d'exercer toute action tendant à assurer le respect de la présente condition et à faire cesser l'exercice de toute activité contraire à l'affectation définie par le présent article.

Un comité consultatif émettra un avis sur les activités susceptibles d'être développées dans les immeubles faisant l'objet de cessions ou locations, et notamment sur l'implantation de nouvelles entreprises sur la zone.

Il est composé de la manière suivante :

- le Maire de Limoges ou son représentant.

- Le Directeur de l'Action Economique de la Ville de Limoges ou son représentant.
- le Directeur de la SELI ou son représentant.
- le Directeur de la Banque de France ou son représentant.
- le Délégué Général d'ESTER ou son représentant.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Diagnostic de performance énergétique

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 19 décembre 2024 est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de cette consultation est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble présentement vendu dépend d'une propriété plus importante appartenant à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN par suite des acquisitions qu'elle en a faite, savoir :

PARTIE de :

Monsieur HELIAS Marcelin Victor Cyprien, retraité, demeurant à LIMOGES, Chemin de la Basse, veuf non remarié de Madame TROUBAT Eugénie, né à COGNAC LA FORET (Haute-Vienne) le dix décembre mil neuf cent vingt.

Madame HELIAS Paulette Monique, sans profession, épouse de Monsieur MAURY Jean Pierre Raymond, demeurant à COUZEIX (Haute-Vienne) 21 rue Corneille, née à LIMOGES le vingt sept juillet mil neuf cent cinquante six.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES, et Maître VERCOUSTRE, notaire à LIMOGES, le vingt huit septembre mil neuf cent quatre vingt dix.

Moyennant le prix principal de QUATRE CENT MILLE Francs payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le quinze novembre mil neuf cent quatre vingt dix volume 1990P numéro 9280.

L'état délivré sur cette formalité du chef des vendeurs s'est révélé négatif de toute inscription.

Origine antérieure

I - ORIGINAIREMENT ledit immeuble dépendait de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame HELIAS-TROUBAT, par suite de

l'acquisition que Monsieur HELIAS en a faite seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, suivant acte reçu par Maître VERCOUSTRE, notaire à LIMOGES, le seize mars mil neuf cent cinquante sept, de :

Madame LEGER Valérie, sans profession, veuve de Monsieur PEYRICHOU Martin, demeurant à LIMOGES, 27 rue Camille Jullian,

Et Monsieur PEYRICHOU Louis Henri, comptable agréé et Madame MASSALOUX Paulette, sans profession, son épouse, demeurant à LIMOGES, 27 rue Camille Jullian.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le quinze avril mil neuf cent cinquante sept volume 3965 numéro 40.

Sur cette formalité, Monsieur le Conservateur des hypothèques a délivré un certificat négatif.

II - DECES DE Madame TROUBAT-HELIAS

Madame TROUBAT Eugénie, en son vivant retraitée, épouse de Monsieur HELIAS Marcelin Victor Cyprien, demeurant à LIMOGES, Chemin de la Basse, née à MONTROL SENARD (Haute-Vienne) le six juin mil neuf cent dix huit.

EST DECEDÉE en son domicile le trente et un mai mil neuf cent quatre vingt neuf.

Laissant :

A sa survivance :

Monsieur HELIAS Marcelin Victor Cyprien, sus nommé,

Avec lequel elle était marié, en premières noces, sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de COGNAC LA FORET le neuf décembre mil neuf cent quarante trois.

Donataire de l'usufruit de tous les biens composant sa succession en vertu d'un acte de donation reçu par Maître ANNET, notaire à VERNEUIL SUR VIENNE le vingt cinq mars mil neuf cent quarante huit, enregistré.

Et usufruitier légal en vertu de l'article 767 du Code Civil, du quart des biens composant sa succession, sauf à confondre cet usufruit avec le bénéfice plus étendu de la donation sus visée.

Et pour seule héritière, sauf les droits de Monsieur HELIAS :

Madame HELIAS Paulette Monique épouse MAURY, sus nommée,

Sa fille unique issus de son union avec son époux survivant.

Ainsi que ces qualités sont constatées aux termes d'un acte de notoriété établi suivant acte reçu par Maître VERCOUSTRE, notaire à LIMOGES, le douze juillet mil neuf cent quatre vingt neuf.

L'attestation de propriété immobilière a été établie suivant acte reçu par Maître VERCOUSTRE, notaire sus nommé, le vingt huit novembre mil neuf cent quatre vingt neuf dont un expédition a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt deux janvier mil neuf cent quatre vingt dix volume 1990P numéro 560.

PARTIE de :

La CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES, le quatre juillet mil neuf cent quatre vingt trois.

Moyennant le prix, taxe à la valeur ajoutée comprise, de CINQ MILLIONS QUATRE CENT MILLE Francs payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le neuf août mil neuf cent quatre vingt trois volume 11873 numéro 7.

L'état délivré sur cette formalité, du chef de la caisse venderesse, s'est révélé négatif en tout point.

PARTIE de :

La VILLE DE LIMOGES,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES, le

quinze avril mil neuf cent quatre vingt onze.

Moyennant le franc symbolique.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le seize mai mil neuf cent quatre vingt onze volume 1991P numéro 3843.

L'état délivré sur cette formalité du chef de la commune venderesse s'est révélé négatif en tout point.

Origine antérieure :

Ledit immeuble appartenait à la ville de Limoges pour l'avoir acquis de, savoir :

I- PARTIE, de :

Madame Marie Thérèse Geneviève Marcelle PAROT, sans profession, demeurant à Limoges, rue Cruveilhier numéro 28, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Léonard Antoine CIBOT, née à LIMOGES le quinze février mil neuf cent sept.

Ayant agi en qualité de tutrice légitime de :

Mademoiselle Laurice Marie Thérèse Germaine LASPLANCHAS demeurant à LIMOGES rue Cruveilhier numéro 28, née à LIMOGES le quatre octobre mil neuf cent soixante et onze.

Et Monsieur Antoine Pierre Marie Henri LASPLANCHAS, demeurant également à LIMOGES 28 rue Cruveilhier, né à LIMOGES le trente avril mil neuf cent soixante quatorze.

Madame Jacqueline Marie Germaine CIBOT, sans profession, épouse de Monsieur Pierre Louis Denis Marcel SEGUY, demeurant à LIMOGES boulevard Gambetta numéro 6, née à VERNEUIL SUR VIENNE (Haute-Vienne) le trente avril mil neuf cent trente trois.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Henri GIRY, notaire associé à LIMOGES et Maître Max VERCOUTRE, notaire à LIMOGES, le vingt sept juillet mil neuf cent quatre vingt quatre.

Moyennant le prix principal de UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE Francs stipulé payable aussitôt après la publication de l'acte au bureau des hypothèques de LIMOGES et effectivement payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt août mil neuf cent quatre vingt quatre volume 12345 numéro 3.

Audit acte est intervenue Madame Marie Thérèse Geneviève Marcelle PAROT, veuve de Monsieur Léonard Antoine CIBOT, laquelle a déclaré renoncer en faveur de la COMMUNE DE LIMOGES, relativement à l'immeuble vendu,

- à l'interdiction d'aliéner et hypothéquer l'immeuble objet de la présente imposée aux donataires aux termes de l'acte de donation partage ci-après visé ;

- et à son révocatoire en cas d'inexécution des charges et conditions de ladite donation et au droit de retour conventionnel stipulé dans le même acte.

Voulant que son concours audit acte garantisse la VILLE DE LIMOGES contre tous troubles et évictions pouvant résulter de la résolution de ladite donation à titre de partage anticipé.

L'état délivré sur cette formalité du chef des vendeurs s'est révélé négatif en tout point.

II- PARTIE de :

Madame TEYTAUD Jeanne Marie Gabrielle, sans profession, demeurant à LIMOGES 9 cours Vergniaud, veuve de Monsieur MALLET-GUY Marie Léon Pierre, née AU DORAT (Haute-Vienne) le vingt cinq mars mil neuf cent dix.

et Madame TEYTAUD Germaine Adeline, sans profession, demeurant à PARIS (15° arrondissement) 34 boulevard de Grenelle, épouse de Monsieur BOUROCHE Pierre Alexandre, née AU DORAT le neuf septembre mil neuf cent quatorze.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Claude HERVY, notaire associé à LIMOGES, les quatre et dix décembre mil neuf cent quatre vingt un.

Moyennant le prix principal de TROIS MILLIONS CINQ CENT MILLE Francs stipulé payable aussitôt après la publication de l'acte au bureau des hypothèques de

LIMOGES et effectivement payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt deux décembre mil neuf cent quatre vingt un volume 11056 numéro 1.

L'état délivré sur cette formalité du chef des venderesses et des précédents propriétaires s'est révélé négatif en tout point.

III- PARTIE de :

la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, ayant son siège à PARIS (septième arrondissement) rue de Lille numéro 56,

Aux termes d'un acte administratif en date à LIMOGES du vingt neuf novembre mil neuf cent quatre vingt cinq.

Moyennant le prix principal de SEPT MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLE CINQ CENT CINQUANTE Francs (7.378.275Francs) stipulé payable partie après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et le solde au plus tard le trente septembre mil neuf cent quatre vingt six et effectivement payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt décembre mil neuf cent quatre vingt cinq volume 12887 numéro 4.

L'état délivré sur cette formalité du chef de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et des précédents propriétaires s'est révélé négatif de toute inscription, saisie ou mention.

IV- PARTIE de :

Madame Marie Thérèse Paule Jacqueline Tristane de CATHEU, sans profession, née à COUZON AU MONT D'OR (Rhône) le vingt décembre mil neuf cent quatorze, épouse de Monsieur Bernard Marie André CLAPPIER, Gouverneur à la Banque de France, né à LIMOGES le neuf novembre mil neuf cent treize, demeurant ensemble à PARIS premier arrondissement rue de Valois numéro 9.

Aux termes d'un acte administratif en date à LIMOGES du huit décembre mil neuf cent soixante quinze.

Moyennant le prix global et forfaitaire de UN MILLION TROIS CENT MILLE Francs stipulé payable aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et au plus tard le trente et un janvier mil neuf cent soixante seize.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt trois décembre mil neuf cent soixante quinze volume 8156 numéro 7.

L'état délivré sur cette formalité du chef des consorts DE CATHEU s'est révélé négatif en tout point.

Audit acte la venderesse a déclaré "que la propriété présentement vendue n'est grevée d'aucune servitude passive et que personnellement elle n'en a conféré ou laissé acquérir aucune."

V- PARTIE de :

la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, Etablissement Public ayant son siège à PARIS (septième arrondissement) rue de Lille numéro 56,

Aux termes d'un acte administratif en date à LIMOGES du douze avril mil neuf cent quatre vingt trois,

Moyennant le prix global et forfaitaire de VINGT HUIT MILLE Francs stipulé payable aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et effectivement payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt deux avril mil neuf cent quatre vingt trois volume 11712 numéro 19.

L'état délivré du chef de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS et des précédents propriétaires s'est révélé négatif en tout point.

VI- PARTIE de :

Madame PEYRONNET Marie Madeleine, retraitée, demeurant à LIMOGES (Haute-Vienne) rue de Fougeras veuve en premières noces et non remariée de Monsieur TRANCHANT Pierre, née à LA PORCHERIE (Haute-Vienne) le vingt trois juillet mil neuf cent onze.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Gérard BEX, notaire à AMBAZAC le premier mars mil neuf cent quatre vingt cinq.

Moyennant le prix principal de UN MILLION QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE Francs stipulé payable aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière et effectivement payé depuis.

Aux termes dudit acte Madame Veuve TRANCHANT s'est réservé, sa vie durant et jusqu'à son décès, l'usufruit de la totalité des bâtiments vendus ainsi que de la cour et du jardin attenant et notamment sur les biens vendus à la COMMUNE DE LIMOGES.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le deux avril mil neuf cent quatre vingt cinq volume 12605 numéro 11.

L'état délivré sur cette formalité du chef de la venderesse s'est révélé négatif en tout point.

Observation étant ici faite qu'aux termes d'un acte reçu par Maître BEX, notaire sus nommé, le onze janvier mil neuf cent quatre vingt huit, contenant division cadastrale de la propriété vendue à la COMMUNE DE LIMOGES, il a été précisé que l'usufruit réservé par Madame Veuve TRANCHANT dans l'acte sus visé portait uniquement sur l'immeuble cadastré Section CH numéro 95 lieudit "les landes de Fougeras" et non sur le n° 96 de la Section CH dont dépendent les biens présentement vendus.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le premier mars mil neuf cent quatre vingt huit volume 13717 numéro 24.

PARTIE EN USUFRUIT de :

Madame PEYRONNET Marie Madeleine, retraitée, demeurant à LIMOGES (Haute-Vienne) 19 avenue Jules Ferry, veuve en premières noces non remariée de Monsieur TRANCHANT Pierre, née à LA PORCHERIE (Haute-Vienne) le vingt trois juillet mil neuf cent onze.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES, et Maître Gérard BEX, notaire associé à AMBAZAC les quinze et vingt neuf mai mil neuf cent quatre vingt onze.

Moyennant le prix principal de CENT MILLE Francs payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt sept juin mil neuf cent quatre vingt onze volume 1991P numéro 5108.

L'état délivré sur cette formalité du chef de la venderesse s'est révélé négatif en tout point.

Origine antérieure

Ledit immeuble appartenait à Madame TRANCHANT, savoir :

I - ORIGINAIREMENT ledit immeuble dont l'usufruit a été cédé par Madame TRANCHANT dépendait d'une propriété plus importante qui appartenait en propre à Madame TRANCHANT pour l'avoir recueillie dans la succession de :

Monsieur Pierre TRANCHANT, son époux, en son vivant retraité, demeurant à LIMOGES rue de Fougeras (né à LIMOGES le 23 octobre 1908) décédé en son domicile le 13 janvier 1983, veuf en premières noces de Madame Amélie Marguerite LACORE et épouse en secondes noces de Madame PEYRONNET Marie Madeleine.

Avec laquelle elle était mariée en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître de BLETTERIE, notaire à LIMOGES, le dix huit juillet mil neuf cent quarante sept.

Donataire de l'universalité des biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession en vertu d'un acte reçu par Maître LANTHONIE, notaire associé à AMBAZAC le vingt sept janvier mil neuf cent quatre vingt trois, enregistré à LIMOGES NORD le vingt deux juin mil neuf cent quatre vingt trois volume 4 F° 70 Bordereau 209/1.

Usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu des dispositions de l'article 767 du Code Civil. Lequel usufruit se confond avec le bénéfice plus étendu de la donation sus relatée.

Observation faite que la donation sus relatée a pu recevoir sa pleine et entière exécution, Monsieur TRANCHANT n'ayant laissé aucun héritier réservataire.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété reçu après le décès de Monsieur TRANCHANT, par Maître Gérard BEX, notaire à AMBAZAC le quatre juillet mil neuf cent quatre vingt trois.

L'attestation immobilière prescrite par la loi a été dressée par Maître BEX, notaire sus nommé, après le décès de Monsieur TRANCHANT le quatorze février mil neuf cent quatre vingt cinq dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le dix neuf mars mil neuf cent quatre vingt cinq volume 12587 numéro 18.

II- Aux termes d'un acte reçu par Maître BEX, notaire sus nommé, le premier mars mil neuf cent quatre vingt cinq,

Madame TRANCHANT a vendu à :

la VILLE DE LIMOGES

Un ensemble immobilier bâti et non bâti situé à LIMOGES, rue de Fougeras figurant au cadastre rénové de ladite commune à la Section CH numéro 68 pour 7ha 77a 13ca.

Aux termes dudit acte Madame TRANCHANT a fait réserve expresse, sa vie durant et jusqu'à son décès, de l'usufruit de la totalité des biens compris dans la vente ainsi que de la cour et du jardin attenant.

Moyennant un prix stipulé payable dès l'accomplissement des formalités de publicité foncière et effectivement payé depuis.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le deux avril mil neuf cent quatre vingt cinq volume 12605 numéro 11.

III- Aux termes d'un acte reçu par Maître BEX, notaire sus nommé, le onze janvier mil neuf cent quatre vingt huit il a été déposé un procès verbal de délimitation portant le numéro 5026 duquel il résulte :

Que l'immeuble cadastré numéro 68 Section CH d'une contenance de 7ha 77a 13ca ayant fait l'objet de la vente à la VILLE DE LIMOGES, ainsi qu'il a été dit sous le II qui précède, a été divisé en deux nouveaux numéros savoir :

- le numéro 95 Section CH d'une contenance de 33a 48ca,

- et le numéro 96 de la Section CH pour une contenance de 7ha43a65ca.

Suite à cette division les parties ont précisé :

1°- que les immeubles qui ont fait l'objet de la réserve d'usufruit au profit de Madame TRANCHANT dans l'acte du premier mars mil neuf cent quatre vingt cinq figurent au plan cadastral de la commune de LIMOGES sous le numéro 95 de la Section CH lieudit "Les Landes de Faugeras" pour une contenance de 33a48ca,

2°- que le surplus des immeubles vendus aux termes dudit acte et dont la Ville de LIMOGES a eu la jouissance immédiate figure au plan cadastral rénové de la commune de LIMOGES sous le numéro 96 de la section CH lieudit "Les Landes de Faugeras" pour une contenance de 7ha43a65ca.

Cet acte a été publié au bureau des hypothèques de LIMOGES le premier mars mil neuf cent quatre vingt huit volume 13717 numéro 24.

PARTIE EN NUE PROPRIETE de :

la VILLE DE LIMOGES,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES, le vingt et un juin mil neuf cent quatre vingt onze.

Cette vente a eu lieu à titre gratuit.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le dix sept juillet mil neuf cent quatre vingt onze volume 1991P numéro 5612.

L'état délivré sur cette formalité du chef de la commune venderesse s'est révélé négatif en tout point.

Origine antérieure

Elle est semblable à celle de l'acte publié le seize mai mil neuf cent quatre vingt onze volume 1991P numéro 3843.

PARTIE de :

Madame MAZEAU Jeanne, retraitée, épouse en secondes nocces de Monsieur TAMAGNAUD Antoine, demeurant à LIMOGES, rue de Faugeras, née à LIMOGES le vingt huit octobre mil neuf cent huit.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES, le sept septembre mil neuf cent quatre vingt dix.

Moyennant le prix de UN MILLION DE Francs payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le douze octobre mil neuf cent quatre vingt dix volume 1990P numéro 8393.

L'état délivré sur cette formalité du chef de la venderesse s'est révélé négatif en tout point.

Origine antérieure

Ledit immeuble appartenait à Madame TAMAGNAUD, savoir :

I – ORIGINAIREMENT ledit immeuble appartenait en propre à Madame Marguerite THARAUD épouse de Monsieur Guillaume MAZEAU pour lui avoir été attribué dans un acte reçu par Maître Georges BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES, Père et prédécesseur immédiat du notaire soussigné, le dix février mil neuf cent cinquante et un, transcrit au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt et un juin mil neuf cent cinquante et un volume 3495 numéro 46,

A titre de partage avec ses frères et soeurs,

Monsieur François THARAUD, tanneur, demeurant allée de Faugeras commune de LIMOGES,

Monsieur Pierre THARAUD, manoeuvre, demeurant au PALAIS SUR VIENNE,

Monsieur Jean Baptiste THARAUD, employé à l'Arsenal, demeurant aux Landes de Faugeras commune de LIMOGES,

Madame Marcelle THARAUD, sans profession, épouse de Monsieur Raymond Etienne REYGASSE, demeurant au Puy Ponchet commune de LIMOGES,

et Monsieur Barthélémy André THARAUD, cultivateur, demeurant au Châtenet commune du PALAIS SUR VIENNE.

Lesquels en étaient propriétaires en vertu d'une donation partage reçue par Maître GUIMBELLOT, notaire à LIMOGES, le quatre juillet mil neuf cent vingt quatre de leurs père et mère décédés.

II - DECES DE Madame MAZEAU née THARAUD

Madame THARAUD Marguerite, sans profession, demeurant aux Landes de Faugeras commune de LIMOGES épouse de Monsieur Guillaume MAZEAU,

EST DECEDÉE en son domicile le vingt quatre juin mil neuf cent cinquante six,

Laissant :

A sa survivance :

Monsieur MAZEAU Guillaume, retraité, son époux avec lequel elle demeurait.

Usufruitier légal du quart des biens en présence d'un enfant issu de leur union.

Et pour seule et unique héritière :

Madame MAZEAU Jeanne épouse TAMAGNAUD, sus nommée,

Ainsi que ces qualités sont constatées aux termes de l'acte de notoriété établi par Maître Georges BOSGIRAUD le vingt huit février mil neuf cent cinquante neuf.

Monsieur MAZEAU Guillaume est décédé à LIMOGES le onze octobre mil neuf cent cinquante huit.

L'attestation de propriété a été établie suivant acte reçu par Maître Georges BOSGIRAUD, le vingt huit février mil neuf cent cinquante neuf dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de LIMOGES le trois juillet mil neuf cent

cinquante neuf volume 4167 numéro 30.

PARTIE du :

DEPARTEMENT DE LA HAUTE VIENNE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES, les trente mai et douze juin mil neuf cent quatre vingt onze.

Cette cession a eu lieu à titre gratuit.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt sept juin mil neuf cent quatre vingt onze volume 1991P numéro 5115.

L'état délivré sur cette formalité du chef du Département s'est révélé négatif en tout point.

Origine antérieure

Cette partie appartenait au Département de la Haute Vienne et faisait partie du Domaine Privé dudit Département à la suite du déclassement dans cette partie de son tracé de l'assiette du C.D. 142 prononcé par décision du Bureau du Conseil Général en date du 12 novembre 1990.

Antérieurement à cette date, dette partie était incorporée au domaine public des chemins départementaux de la HAUTE VIENNE, ainsi qu'il résulte de la décision de classement prononcée en application de l'article 21 du décret loi du 14 juin 1938 portant création de la catégorie des voies publiques dénommées "Chemins Départementaux".

PARTIE de :

Monsieur SOULAT Francis Raymond, retraité et Madame Suzanne Joséphine THOMAS, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LIMOGES rue Chateaubriand numéro 2,

Nés savoir :

Monsieur à LIMOGES le 27 novembre 1917,

Madame à SAINT DIZIER LEYRENNE (Creuse) le 11 août 1922.

Aux termes d'un acte reçu par Maîtres BOSGIRAUD et EDOUX de LAFONT, notaires sus nommés, le seize juillet mil neuf cent quatre vingt dix.

Moyennant le prix, toutes indemnités comprises, de NEUF CENT MILLE Francs payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le vingt six septembre mil neuf cent quatre vingt dix volume 1990P numéro 7833.

Origine antérieure

Ledit immeuble appartenait aux époux SOULAT :

Par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, conjointement et solidairement entre eux, des consorts RABIER, sus nommés, aux termes de l'acte également sus visé reçu par Maîtres DEBROSSE et BASSET, le dix neuf janvier mil neuf cent soixante deux publié au bureau des hypothèques de LIMOGES le seize février mil neuf cent soixante deux volume 4452 numéro 46.

PARTIE de :

Monsieur SOULAT Bernard, représentant, demeurant à LIMOGES, 2 rue de Chateaubriant, époux de Madame Angèle LAGARDE, né à LIMOGES le vingt sept janvier mil neuf cent quarante huit,

Aux termes d'un acte reçu par Maître BOSGIRAUD, notaire à LIMOGES et Maître Patrick EDOUX de LAFONT, notaire associé à BOURGANEUF (Creuse) le vingt cinq juin mil neuf cent quatre vingt dix.

Moyennant le prix indemnité comprise de HUIT CENT CINQUANTE CINQ MILLE Francs, payé comptant aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le premier août mil neuf cent quatre vingt dix volume 1990P numéro 6392.

L'état délivré sur cette formalité du chef du VENDEUR s'est révélé négatif de toute inscription, saisie ou mention.

Origine antérieure

Ledit immeuble appartenait à Monsieur SOULAT :

Par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick EDOUX de LAFONT, notaire associé à BOURGANEUF, le vingt deux août mil neuf cent quatre vingt huit, contenant donation par :

Monsieur SOULAT Francis Raymond, retraité et Madame THOMAS Suzanne Joséphine, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à LIMOGES, 2 rue Chateaubriand.

Nés savoir :

Monsieur SOULAT à LIMOGES le vingt sept novembre mil neuf cent dix sept.

Madame SOULAT à SAINT DIZIER LEYRENNE (Creuse) le onze août mil neuf cent vingt deux.

A leurs deux enfants :

Madame SOULAT Michelle Gabrielle, infirmière, divorcée non remariée de Monsieur BRIAND Michel, demeurant à CACHAN (94230) 11 rue de Provigny, née à LIMOGES, le 4 décembre 1946,

Et Monsieur SOULAT Bernard, sus nommé.

Et partage entre les donataires des biens donnés avec attribution au profit de Monsieur SOULAT notamment des biens objets des présentes.

Dette donation a eu lieu moyennant une soulte à la charge de Monsieur Bernard SOULAT, au profit de Madame SOULAT, de la somme de TRENTE SEPT MILLE CINQ CENTS Francs dont il s'est acquittée aux termes de l'acte qui en contient quittance.

Audit acte les donateurs se sont réservés le droit de retour et l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le sept octobre mil neuf cent quatre vingt huit volume 13959 numéro 16.

Aux termes de l'acte reçu par Maîtres BOSGIRAUD et EDOUX de LAFONT, le vingt cinq juin mil neuf cent quatre vingt dix, sus relaté, contenant vente par Monsieur Bernard SOULAT à la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN, sont intervenus :

1°- Monsieur et Madame SOULAT Francis, sus nommés, pour renoncer purement et simplement au profit de la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU LIMOUSIN, au droit de retour et à l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer qu'ils s'étaient réservés aux termes de l'acte de donation partage et à l'action révocatoire résultant à leur profit dudit acte en cas d'inexécution des charges et conditions qui y étaient stipulées.

2°- Madame SOULAT Michelle, pour donner son consentement pur et simple à la vente dans les termes de l'article 930 2° alinéa du Code Civil, afin que l'action en réduction ou revendication instituée par le premier alinéa du même article ne puisse être exercé contre l'acquéreur ou les tiers détenteurs desdits biens et ceux-ci obtiennent la propriété incommutable desdits biens.

Origine plus antérieure

Ladite parcelle était détachée d'une propriété rurale qui dépendait de la communauté existant entre Monsieur et Madame SOULAT, donateurs, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite conjointement, de :

Madame SAZERAT Marie Adrienne, sans profession, demeurant à PIERRE BUFFIERE (Haute-Vienne) veuve non remariée de Monsieur RABIER François.

Et Monsieur RABIER Roger Léon Ernest, employé de commerce, demeurant à LIMOGES 75 avenue Emile Labussière.

Suivant acte reçu par Maître DEBROSSE, notaire à PEYRAT LE CHATEAU et Maître BASSET, notaire à LIMOGES le dix neuf janvier mil neuf cent soixante deux.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé aux termes de l'acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LIMOGES le seize février mil neuf cent soixante deux volume 4452 numéro 46.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera en son siège.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté

aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

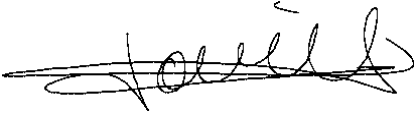
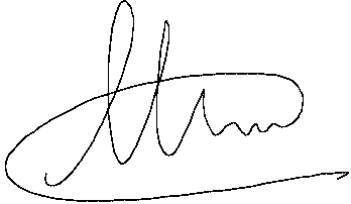
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme LOUINEAU Virginie agissant en qualité de représentant a signé à LIMOGES le 30 décembre 2024	
M. ROUX Jacques agissant en qualité de représentant a signé à LIMOGES le 30 décembre 2024	
et le notaire Me KOUNDRIOUKOFF PHILIPPE a signé à LIMOGES L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE TRENTE DÉCEMBRE	