

KNAUFINSULATION

501 Voie Napoleon III
65300 LANNEMEZZAN



DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE (DDAE)

KNAUF – AUGMENTATION DE CAPACITÉ

PIECE JOINTE N°3 DU CERFA N° 15964*03

VERSION 0 – SEPTEMBRE 2023

Ce dossier a été réalisé avec le concours de l'Unité Conseil



*Agence de BIARRITZ
63 Allée Fauste d'Elhuyar
64 210 BIDART*

1. Justificatif de la maîtrise foncière du terrain

Document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit.

Voir documents annexés à cette PJ :

- Acte de vente du 16 mai 2008 ;
- Acte de vente du 15 février 2010.

	DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE	septembre 23
	PIÈCE JOINTE N°3 : justificatif de la maitrise foncière du terrain	Page 3/4

1.1. Acte de vente du 16 mai 2008



Du 16 mai 2008

HYPOTHEQUES YARBES
1ER BUREAU

DATE 16/06/08

DOSSIER 9441 NBR PIECE 1/1

AB VENTE ALUMINIUM PECHINEY / KNAUF INSULATION SAS

L'AN DEUX MILLE HUIT

LE seize mai

A LA BARTHE-DE-NESTE (Hautes-Pyrénées), en l'étude.

Maître Jean-Claude ROUSSEAU soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Claude ROUSSEAU et Audrey BARDOT-FERRAGE, notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office notarial à LA BARTHE-DE-NESTE (65250), 5, route d'Espagne."

Ci-après dénommé dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire soussigné" au singulier.

A reçu le présent acte authentique, contenant VENTE, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

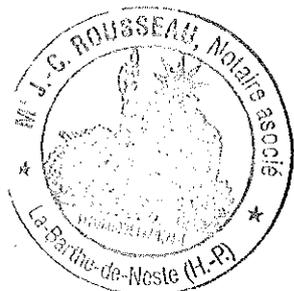
VENDEUR

La société ALUMINIUM PECHINEY, société par actions simplifiées, au capital de 34 414 720 Euros, dont le siège social est à 725 Rue Aristide Bergès – BP 7 – 38341 VOREPPE CEDEX, identifiée sous le numéro SIREN 969.510.940 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRENOBLE.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "Le VENDEUR".

ACQUEREUR

La société KNAUF INSULATION LANNEMEZAN, société par actions simplifiées au capital de 2.000.000 Euros, dont le siège social est à LANNEMEZAN (65300) 615 Route des Usines, identifiée sous le numéro SIREN 498.752.765 et



immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de BAGNERES DE BIGORRE.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte "L'ACQUEREUR".

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

PRESENCE ou REPRESENTATION

La personne morale ci-dessus dénommée sous le vocable "VENDEUR" est représentée par Jean-Philippe PUIG, Président de la société Aluminium Pechiney, à ce non présent mais représenté par :

Monsieur Hervé BEGUIN Directeur d'usine ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoir en date à VOREPPE du 13 Mai 2008 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention (**Annexe 1**).

Précision étant ici faite que le vocable "VENDEUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

La personne morale dénommée sous le vocable "ACQUEREUR", est représentée par Mark Andrew LEVERTON agissant en sa qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes dans le cadre de l'objet social des statuts de ladite société.

Précision étant ici faite que le vocable "ACQUEREUR" s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

PREALABLEMENT à l'acte objet des présentes, les parties exposent que :

- Aluminium Pechiney a décidé l'arrêt de son activité de production d'aluminium sur le site de Lannemezan et a démarré des actions de revitalisation
- Dans ce cadre, Aluminium Pechiney souhaite soutenir les initiatives dans ce domaine
- la société KNAUF INSULATION SAS souhaite réaliser l'acquisition objet des présentes en vue d'investir 100 millions d'euros dans une unité de production de matériaux isolants employant 135 salariés et que ce projet doit être implémenté dans des délais très courts avec un démarrage des travaux à l'automne 2007 et pour se faire il a été procédé à la création de la SAS KNAUF INSULATION LANNEMEZAN.
- Pour soutenir cette initiative de revitalisation, Aluminium Pechiney a souhaité accorder des conditions particulières à l'acquisition du terrain et à l'accompagnement de la société Knauf Insulation dans son projet.



Compte tenu de cet effort de revitalisation, les parties ont convenu des conventions suivantes :

EXPOSE PREALABLE

I - ACQUISITION DU TERRAIN suivant acte reçu par Maître CAILLAT notaire à LYON en date du 27 octobre 1971 et 19 décembre 1977.

Les parcelles sises sur la commune de LANNEMEZAN (65300) Lieudit "Peyrehitte" et cadastrées section G N°328, 330, 393, 625, 927, 929, 931, 935, 960, 1001, 1002, 1032, 1033, 1036, 1038, 1068, 1065 forment actuellement une même unité foncière propriété de la société ALUMINIUM PECHINEY.

Pour l'avoir, avec d'autres, à titre d'apport de la société UGINE KUHLMANN

Suivant acte sous seing privé en date du 30 septembre 1971

Ledit acte déposé au rang des minutes de Maître CAILLAT notaire à LYON le 27 octobre 1971 et 19 décembre 1977.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (1^{er} bureau) le 5 janvier 1978 volume 1303 n°10.

II- PROJET D'AMENAGEMENT

Ladite société envisageant l'aménagement d'une première série de lots, a déposé le 12 juillet 2007 une demande d'autorisation de lotir sur une partie des parcelles ci-après désignées et sises sur la commune de LANNEMEZAN (65300) :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
G	393	PEYREHITTE	58ha81a29ca
G	960	PEYREHITTE	2ha86a84ca
G	1001	PEYREHITTE	8ha95a28ca
G	1038	PEYREHITTE	13ha28a96ca
		TOTAL	83ha92a37ca

Et telles que figurées sous la lettre A sur le plan ci-joint et annexé aux présentes après mention (**Annexe 2**).

A cette fin, il y a lieu de rappeler les divisions foncières antérieures intervenues.

En effet, à l'origine l'unité foncière était de plus grande contenance de laquelle il a été détaché deux lots aux termes des actes ci-après visés.

1/ ACTE DU 9 juillet 2001

Aux termes d'un acte reçu par Maître MOURNET notaire à LANNEMEZAN avec la participation de Maître ROUSSEAU notaire à LA BARTHE DE NESTE le 9 juillet 2001,

La société civile dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE CENTRE D'IMAGERIE MEDICALE DE LANNEMEZAN dite par abréviation SCI CIML au capital de 600 euros dont le siège social est à MOLERE (65130) constituée pour une durée de 99 années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés de BAGNERES DE BIGORRE



A acquis de :

La société dénommée ALUMINIUM PECHINEY société anonyme au capital de 34.414.720 euros ayant son siège social à PARIS (75116) 7 Place du Chancelier Adenauer identifiée sous le numéro SIREN 969.510.940 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la ville de PARIS.

Le bien dont la désignation suit :

A LANNEMEZAN (65300) Lieudit "Peyrehitte" une parcelle en nature de terrain à bâtir figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
G	1000	PEYREHITTE	20a86ca
G	1003	PEYREHITTE	1ha18a24ca

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (2^{ème} bureau) le 16 août 2001 et le 18 octobre 2001 volume 2001P n°3963

Précision étant ici apportée :

* Que la parcelle cadastrée section G N°1000 provient de la division de la parcelle cadastrée section G N°963 pour une contenance de 9ha16a14ca en deux nouvelles parcelles

- la parcelle cadastrée section G n°1000
- la parcelle cadastrée section G n°1001 d'une contenance de 8ha95a28ca

* Que la parcelle cadastrée section G N°1003 provient de la division de la parcelle cadastrée section G N°965 pour une contenance de 16ha99a73ca en deux nouvelles parcelles

- la parcelle cadastrée section G n°1003
- la parcelle cadastrée section G n°1004 d'un contenance de 15ha78a63ca

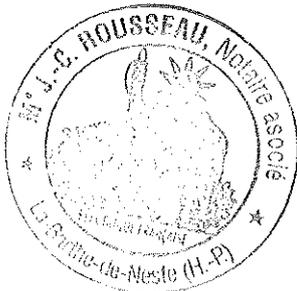
Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur THIERRION Géomètre Expert à LANNEMEZAN en date du 16 octobre 1996 sous le numéro 2361Y

Ladite division ayant été activée aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEAU, notaire associé à LA BARTHE DE NESTE, le 15 avril 1997, aux termes duquel la société anonyme ALUMINIUM PECHINEY sus-nommée a vendu à la société dénommée "AMPERE PARTICIPATIONS", société à responsabilité limitée au capital de 8.100.000 FRF dont le siège est à LONS (64) avenue André Marie AMPERE, Zone INDUSPAL, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PAU, sous le n° B 351.904.479, les parcelles de terrain ci-dessus visées, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Cette acquisition avait eu lieu sous la clause résolutoire ci-après littéralement transcrite:

"CLAUSE RESOLUTOIRE"

" D'un commun accord entre les parties, il est convenu que L'ACQUEREUR s'engage à commencer les travaux de la construction qu'il projette d'édifier sur le terrain acquis, au plus tard le 31 décembre 1998"



" A défaut de respecter cet engagement, et un mois après une sommation, restée sans effet, de justifier de ce commencement des travaux, et contenant déclaration par le VENDEUR d'user du bénéfice de la présente clause, la présente vente sera, sans qu'il soit besoin d'une demande en justice, purement et simplement résolue, si bon semble au VENDEUR. "

" En conséquence, la vente sera censée n'avoir jamais existé, et les choses devront être remises dans le même état que si la vente n'avait pas eu lieu. L'acquéreur devra restituer le bien et le vendeur devra restituer le prix. "

" L'acquéreur s'engage à supporter tous les frais qui pourraient résulter de cette résolution "

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de TARBES, le 28 avril 1997, volume : 1997P, n° 1832.

Ladite société AMPERE PARTICIPATIONS avait réalisé ladite acquisition en vue de placer un dépôt de boissons pour faire de la distribution dans les Pyrénées centrales et orientales.

La société n'ayant pas réalisé ledit dépôt, par conséquent ALUMINIUM PECHINEY s'est prévalu des stipulations de la "CLAUSE RESOLUTOIRE" susvisée.

Aux termes d'un acte reçu par Maître ROUSSEAU, notaire associé sus-nommé, le 7 avril 2000, la vente ci-dessus consentie par la SA ALUMINIUM PECHINEY à la SARL AMPERE PARTICIPATIONS a été résolue purement et simplement.

Comme conséquence de cette résolution la société ALUMINIUM PECHINEY a remboursé à la SOCIETE AMPERE PARTICIPATIONS, le montant du prix de vente.

Ladite résolution a eu lieu sans indemnité de part ni d'autre.

Une expédition de cet acte a été publiée au 1er bureau des Hypothèques de TARBES, le 10 avril et 4 août 2000, volume: 2000P, n° 1887, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative du 26 juillet 2000, publiée au 1er bureau des Hypothèques de TARBES, le 4 août 2000, volume: 2000P, n° 3937.

2/ ACTE du 22 janvier 2002

Aux termes d'un acte reçu par Maître MOURNET notaire à LANNEMEZAN le 22 janvier 2002 avec la participation de Maître ROUSSEAU notaire à LA BARTHE DE NESTE,

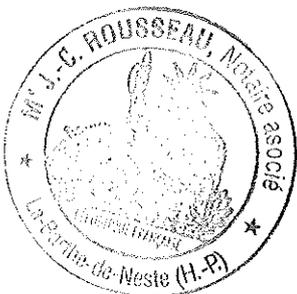
La société dénommée EURL CHRISTIAN PRUGENT EBENISTERIE - AGENCEMENT DE BOUTIQUE au capital de 325.000 euros dont le siège social est à LA BARTHE DE NESTE (65250) Route de Arreau identifiée au SIREN sous le numéro 347.741.167 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BAGNERES DE BIGORRE

A acquis de :

La société dénommée ALUMINIUM PECHINEY société anonyme au capital de 34.414.720 euros ayant son siège social à PARIS (75116) 7 Place du Chancelier Adenauer identifiée sous le numéro SIREN 969.510.940 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la ville de PARIS.

Le bien dont la désignation suit :

A LANNEMEZAN (65300) Lieudit "Peyrehitte" diverses parcelles en nature de terrain à bâtir figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :



SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
G	1031	PEYREHITTE	43a00ca
G	1034	PEYREHITTE	26a89ca
G	1035	PEYREHITTE	00a75ca
G	1037	PEYREHITTE	2ha49a67ca

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (2^{ème} bureau) le 3 mai 2002 volume 2002P n°2070.

Ladite autorisation a été délivrée par arrêté municipal en date du 26 septembre 2007 sous le numéro LT6525807J0001.

III- DOCUMENT D'ARPENTAGE

La parcelle cadastrée section G numéro 1134 provient de la division de la parcelle cadastrée section G numéro 1038 pour une contenance de 13ha28a96ca en cinq nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 1134, faisant l'objet des présentes,
- La parcelle cadastrée même section numéro 1135 d'une contenance de 06ha71a95ca
- La parcelle cadastrée même section numéro 1136, d'une contenance de 17a11ca.
- La parcelle cadastrée même section numéro 1137, d'une contenance de 10a00ca.
- La parcelle cadastrée même section numéro 1138, d'une contenance de 44a58ca.

La parcelle cadastrée section G numéro 1139 provient de la division de la parcelle cadastrée section G numéro 1001 pour une contenance de 08ha95a28ca en deux nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 1139, faisant l'objet des présentes,
- La parcelle cadastrée même section numéro 1140 d'une contenance de 04ha62a43ca.

La parcelle cadastrée section G numéro 1058 d'une contenance de 15a42ca a été divisée en deux nouvelles parcelles :

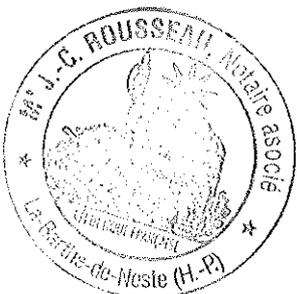
- La parcelle cadastrée même section numéro 1141 d'une contenance de 4a00ca,
- La parcelle cadastrée même section numéro 1142 d'une contenance de 11a42ca

La parcelle cadastrée section G numéro 1057 d'une contenance de 74a74ca a été divisée en deux nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 1143 d'une contenance de 71a70ca,
- La parcelle cadastrée même section numéro 1144 d'une contenance de 03a04ca

La parcelle cadastrée section G numéro 1145 provient de la division de la parcelle cadastrée section G numéro 393 pour une contenance de 58ha81a29ca en quatre nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 1145, faisant l'objet des présentes,
- La parcelle cadastrée même section numéro 1146 d'une contenance de 08ha17a74ca
- La parcelle cadastrée même section numéro 1147, d'une contenance de 36ha82a74ca.



[Handwritten signature]

- La parcelle cadastrée même section numéro 1148, d'une contenance de 03ha20a81ca.

La parcelle cadastrée section G numéro 1150 provient de la division de la parcelle cadastrée section G numéro 960 pour une contenance de 02ha86a84ca en quatre nouvelles parcelles :

- La parcelle cadastrée même section numéro 1149 d'une contenance de 22a02ca
- La parcelle cadastrée même section numéro 1150, faisant l'objet des présentes,
- La parcelle cadastrée même section numéro 1151 d'une contenance de 38a94ca
- La parcelle cadastrée même section numéro 1152, d'une contenance de 01ha80a19ca.

La parcelle cadastrée section G n°1159 provient du déclassement de la parcelle du domaine public en nature d'un ancien ruisseau naissance du lit de la Save à ce jour asséché appartenant aux riverains savoir ALUMINIUM PECHINEY.

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur MOLIS Géomètre Expert à LANNEMEZAN en date du 11 octobre 2007 sous le numéro 2628L qui a été déposé à l'acte contenant dépôt de pièces ci-après indiqué.

IV - DEPOT DE PIECES

Aux termes d'un acte reçu par Me ROUSSEAU notaire à LA BARTHE NESTE, le 7 décembre 2007, il a été procédé à un acte de dépôt des différentes pièces suivantes :

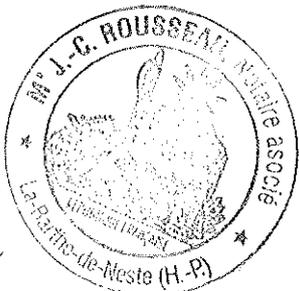
* arrêté d'autorisation de lotir délivré par le Maire au nom de la Commune le 26 septembre 2007 sous le n°LT6525807J0001 avec pièces annexes savoir :

- lettre de France Télécom en date du 10 août 2007,
- lettre de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des Hautes-Pyrénées en date du 1^{er} août 2007,
- lettre du Conseil Général des Hautes-Pyrénées en date du 3 septembre 2007
- lettre du Conseil Général des Hautes-Pyrénées en date du 21 août 2007
- lettre du TIGF en date du 11 septembre 2007
- lettre du R.T.E en date du 26 juillet 2007
- délégation de pouvoir du GROUPE ALCAN BAUXITE ET ALUMINE au profit de Monsieur Alain CRAPART
- lettre de composition du dossier de lotissement
- note d'opportunité
- demande d'autorisation de lotir
- plan de l'état existant
- plan cadastral
- campagne topographique de l'existant
- plans
- programme des travaux
- plan de situation

* rapport de situation environnementale

* certificat d'achèvement des travaux délivré conformément à l'article R315-36-b du code de l'urbanisme en date du 9 octobre 2007 sous le numéro LT6525807J0001.

V - CERTIFICAT ADMINISTRATIF



J.C. Rousseau

Conformément à l'article R. 315-36 du Code de l'urbanisme, un certificat a été délivré par la mairie de LANNEMEZAN, le 9 octobre 2007 autorisant la vente des lots du lotissement.

V - REMISE DE PIECES

Conformément à l'article L. 316-3 du Code de l'urbanisme, l'ACQUEREUR, reconnaît avoir reçu préalablement aux présentes, une copie de l'arrêté d'autorisation, fixant les conditions de vente.

VI - CONVENTIONS SOUS SEING PRIVEE EN DATE DU 18 mars 2008

Suivant acte sous seing privé en date à LANNEMEZAN du 18 mars 2008, la société ALUMINIUM PECHINEY et la société dénommée KNAUF INSULATION SAS susnommée ont convenu et arrêté la vente faisant l'objet de la réitération par le présent acte authentique aux conditions et charges ci-après.

CECI EXPOSE il est passé à l'acte objet des présentes.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes, à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable "L'IMMEUBLE", tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

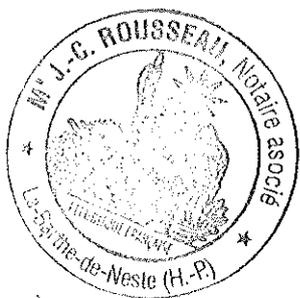
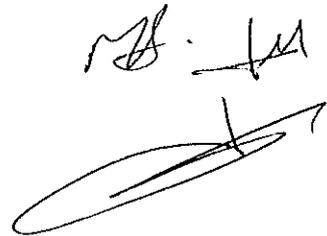
L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

Diverses parcelles en nature de terrain à bâtir sises sur la commune de LANNEMEZAN (65300), lieudit « Peyrehitte » et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
G	1134	PEYREHITTE	LANDE	5	85	32
G	1139	PEYREHITTE	LANDE	4	32	85
G	1145	PEYREHITTE	LANDE	10	60	0
G	1150	PEYREHITTE	LANDE	0	45	69
G	1159	PEYREHITTE	LANDE	0	5	62
TOTAL				21	29	48

Tel que défini sous lettre A sur le plan ci-joint et annexé aux présentes après mention **(Annexe 2)**.



BORNAGE

LE VENDEUR déclare que ledit terrain a fait l'objet d'un bornage établi par Monsieur MOLIS géomètre Expert à LANNEMEZAN

Un exemplaire du plan de bornage est demeuré ci-annexé (**Annexe 3**).

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

L'immeuble présentement vendu appartient au VENDEUR, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS

L'immeuble objet des présentes est acquis par l'ACQUEREUR, à concurrence de la totalité en pleine propriété.

EFFET RELATIF

APPURT FUSION reçue par Maître CAILLAT notaire à LYON dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (1^{er} bureau) le 5 janvier 1978 volume 1303 n°10

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles figurant ci-après en seconde partie que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des conditions particulières suivantes :

1/ aux termes de l'acte sous seing privé en date du 18 mars 2008, les parties avaient convenu que :

- le VENDEUR assurera avant la date des présentes :

* le débroussaillage en surface de la parcelle objet des présentes

* l'enlèvement des matériaux et gravats situés sur les deux pistes côté sud ouest de l'IMMEUBLE: voir annexe C (*annexe 6*)

Suite à l'enlèvement de ces matériaux et gravats, un rapport environnemental sera rédigé et remis à l'ACQUEREUR.

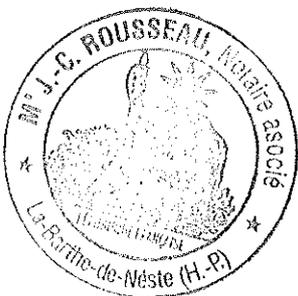
- A la demande expresse de l'ACQUEREUR ce dernier pourra faire réaliser des tests préliminaires, principalement une série de 50 trous de 100 millimètres de diamètres, sur la parcelle objet des présentes en vue de préparer le projet de construction et d'installation future comme décrit et indiqué par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

Le VENDEUR devra alors autoriser l'ACQUEREUR préalablement à tout test.

La réalisation des ces tests sera sous l'entière responsabilité de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR (coûts, frais, dommages-intérêts, ou action en responsabilité).

En cas de non réalisation de la vente de l'immeuble objet des présentes, l'ACQUEREUR devra sans délai et à première demande du VENDEUR réaliser tous travaux nécessaires pour remettre en état d'origine l'immeuble objet des présentes.

L'ACQUEREUR déclare qu'à ce jour ces conditions et obligations sont réalisées.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. J. M.', written over a large, stylized flourish or underline.

En cas de revente de façon directe ou indirecte de la parcelle objet des présentes ou bien en cas de transfert de ladite parcelle à tout tiers (personne physique ou morale) dans le délai de 5 ans à compter des présentes, la société ACQUEREUR s'engage irrévocablement à payer à la société VENDEUR une indemnité égale à 75% du prix de revente ou de la valeur dudit bien lors de la mutation.

2/ Sur les équipements

Les parties conviennent que les présentes n'entraînent aucune vente de matériel par ALUMINIUM PECHINEY.

3/ Condition résolutoire :

Pour le cas où l'ACQUEREUR ne réaliserait pas les travaux envisagés sur l'immeuble objet des présentes dans le délai de 12 mois à compter des présentes, le VENDEUR bénéficiera de façon irrévocable, d'une faculté de rachat moyennant le prix de 1 euro (UN EURO) dudit terrain, sauf dans les cas où le retard dans l'exécution des travaux est motivé par l'une des raisons suivantes :

- retard administratif non imputable à l'ACQUEREUR (injonction ...)
- travaux suspendus pour un motif sérieux non imputable à l'ACQUEREUR (cas de force majeure, fait du prince...)

Une telle faculté de rachat devra être notifiée par le VENDEUR dans le délai de 12 mois à compter de l'expiration du délai précité.

Dans ce cas, l'ACQUEREUR s'oblige à remettre le terrain au VENDEUR dans son état d'origine. En tant que de besoin, il est précisé que l'ACQUEREUR s'engage à défaire tous travaux préliminaires qui pourraient avoir débuté ou toute construction qui pourrait avoir été réalisée.

4/ Option d'achat.

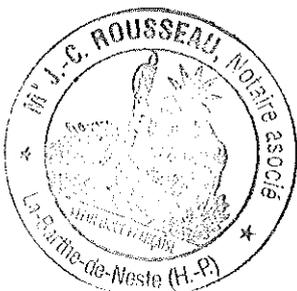
Dans l'optique d'un développement du projet industriel de l'ACQUEREUR et dans le cas d'un besoin d'extension du projet industriel au-delà de l'immeuble cédé, le VENDEUR concède à l'ACQUEREUR sur les biens sis à LANNEMEZAN lieudit "Peyrehitte" une option d'achat sur un terrain d'une surface approximative de 70844m2 et une option de bail emphytéotique sur un terrain d'une surface approximative de 15053 m2 à prendre sur une propriété de plus grande contenance sise sur la commune de LANNEMEZAN et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
G	1151	PEYREHITTE	00	38	94
G	1146P	PEYREHITTE	08	17	74
G	1147P	PEYREHITTE	36	82	74

Tel que ledit terrain est figuré sous la lettre B pour l'option d'achat et sous la lettre C pour l'option de bail emphytéotique sur le plan formant annexe ci-joint et annexé aux présentes après mention (Annexe 2).

EFFET RELATIF

APPURT FUSION reçue par Maître CAILLAT notaire à LYON dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (1^{er} bureau) le 5 janvier 1978 volume 1303 n°10



Lesdites options auront lieu moyennant les charges et conditions suivantes:

L'acquéreur peut lever l'option à tout moment à partir du jour de la signature du compromis de vente, mais ne pourra entrer en jouissance des surfaces objet des présentes qu'après le 30 juin 2009 au plus tôt et pourra lever lesdites options au plus tard le 31 décembre 2009.

L'ACQUEREUR devra étendre les activités industrielles de son site sur le terrain constitué des parcelles B et C dans les DEUX ANS suivant l'exercice des options.

Tant que l'acquéreur n'aura pas exercé les options sur les parcelles B et C le VENDEUR en conserve tous les droits et notamment celui de stocker de la terre sur tout ou partie des dites parcelles. Par contre, dans le cas où l'acquéreur exerce son (ses) option(s), le terrain des parcelles devra être libéré desdites terres éventuellement stockées par le VENDEUR au plus tard le 31 décembre 2009.

Cette option d'achat pour la parcelle B est conclue au prix de 1 euro (UN EURO) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique et pourra faire l'objet d'une nouvelle estimation ainsi qu'il est dit ci-après. L'option de bail emphytéotique sur la parcelle C concomitante à l'option d'achat de la parcelle B sera conclue à titre gratuit. Le prix de UN EURO fixé par LE VENDEUR est motivé par l'extension d'activité et la création d'emplois correspondante prévue par l'ACQUEREUR et par la volonté du VENDEUR de soutenir les efforts de réindustrialisation de l'ACQUEREUR.

Si, dans le délai de DEUX ANS à compter de la date de signature de la réitération de l'option d'achat par acte authentique, l'extension de l'activité industrielle de l'ACQUEREUR sur les parcelles B et C ne génère pas plus de 30 emplois en CDI en plus des 135 emplois prévus pour les besoins de l'activité industrielle sur l'IMMEUBLE, les parties conviennent qu'un complément de prix sera du par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

Le prix d'achat sera alors de 856.680 euros. Ledit prix sera réduit dans les cas où 25, 26, 27, 28 ou 29 personnes sont employées dans les conditions mentionnées précédemment et en conséquence de l'extension de l'activité industrielle de l'ACQUEREUR, le prix étant alors réduit respectivement à 145.000 euros, 116.000 euros, 87.000 euros, 58.000 euros ou 29.000 euros.

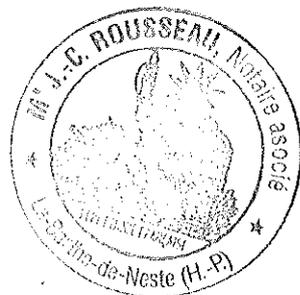
L'ACQUEREUR devra fournir au VENDEUR tout justificatif attestant, de manière satisfaisante aux yeux du VENDEUR, de la bonne exécution de la condition précitée, sans quoi l'ACQUEREUR devra payer au VENDEUR le complément de prix tel qu'il résultera des modalités de calcul ci-dessus indiquées. Ledit complément de prix devra être payé dans les 10 jours suivant l'expiration du délai de 2 ans précédemment mentionné.

Enfin, au vu des analyses de fluor lixiviable (norme NFT90-0004) contenu dans la couche de 80 cm/1m de terres tourbeuses présente sur la parcelle B, un accord séparé a été conclu entre les parties sur la gestion des matériaux excédentaires à sortir de la parcelle vendue.

Charges et Conditions : Le bien sera vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol. Le VENDEUR ne donne aucune garantie, notamment relativement à l'environnement, la santé, la sécurité, l'état du bien, la destination du bien..., autre que la garantie d'éviction.

Revente de la parcelle B : En cas de revente de façon directe ou indirecte de la parcelle B ou bien en cas de transfert de ladite parcelle à tout tiers (personne physique ou



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, located at the bottom right of the page.

morale) dans le délai de 5 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique, la société ACQUEREUR s'engage irrévocablement à payer à la société VENDEUR une indemnité égale à 75 % du prix de revente ou de la valeur dudit bien lors de la mutation.

Transfert du bail de la parcelle C: en cas de transfert de bail lié à la revente directe ou indirecte de la parcelle B, ou à la décision de l'ACQUEREUR de faire déplacer la ligne HT sur cette parcelle C, l'ACQUEREUR s'engage irrévocablement à reverser au VENDEUR 75 % du prix de location.

Conditions spécifiques d'exercice des options :

L'ACQUEREUR devra avoir présenté au VENDEUR tout justificatif adapté et convenant au VENDEUR, prouvant que le projet industriel a été réalisé et que les étapes préliminaires à l'extension sont enclenchées :

- construction de l'unité de production de matériaux d'isolation sur la parcelle A
- justification de la création de 135 emplois en CDI
- obtention d'un dossier de financement, vote d'un budget, dépôt d'un permis de construire sur la parcelle B.

Autres conditions - faculté de rachat :

Pour le cas où l'ACQUEREUR ne réaliserait pas l'extension prévue dans le délai de 2 ans à partir de l'exercice de l'option d'acquisition susvisée, le VENDEUR bénéficiera de façon irrévocable d'une faculté de rachat sans frais de la parcelle B au prix payé par l'ACQUEREUR au VENDEUR et d'une faculté d'annulation du bail emphytéotique sur la parcelle C.

Ce droit devra être notifié dans un délai maximum de 18 mois à partir de la fin des 2 ans précédemment mentionnés.

Limites des parcelles B et C :

Les parties se réservent le droit jusqu'au 31 Décembre 2009 de discuter de bonne foi en vue de réévaluer les limites et les périmètres finaux des parcelles B et C.

En cas de désaccord, les parties conviennent que les limites définies sur le plan annexé aux présentes prévaudront.

Pour le salaire de Monsieur le conservateur des hypothèques, les présentes conventions sont évaluées à 75,00€

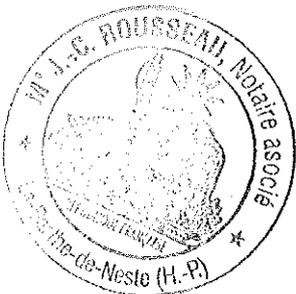
PROPRIETE-JOISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'immeuble au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance également à compter de ce jour par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et occupation ainsi que le VENDEUR le déclare.

PRIX

Cette vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal "HORS TAXE" de : UN EUROS (1,00 EURO)



Ce prix a été payé comptant par l'ACQUEREUR ce jour même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné au VENDEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance.

DONT QUITTANCE

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

L'ACQUEREUR déclare qu'il s'engage à édifier sur le terrain acquis, dans le délai de quatre ans à compter de ce jour une construction affectée à usage industriel, et à en justifier au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration dudit délai, ou de la prorogation éventuelle dont il pourrait pu bénéficier.

En conséquence, la présente mutation sera soumise en totalité à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera acquittée par l'ACQUEREUR. L'immeuble à construire ainsi que ses dépendances devant occuper la totalité de la superficie du terrain.

Dans l'hypothèse où ce dernier ne respecterait pas les engagements ci-dessus, il devrait alors, à première réquisition de l'administration, acquitter les droits normalement exigibles.

L'ACQUEREUR déclare que la TVA sera payée sur CA3CA4 et que le numéro de redevable légal est FR36498752765.

Pour le calcul du montant de la TVA et le paiement du salaire du conservateur des hypothèques, les parties conviennent de retenir la valeur vénale du terrain objet des présentes soit la somme de CINQ CENT TRENTE-DEUX MILLE TROIS CENT CINQUANTE-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (532.357,50€).

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

En effet, le VENDEUR déclare :

- que le VENDEUR est assujetti à l'impôt sur les sociétés et que les bénéfices réalisés sont déclarés au service des impôts de Grenoble.

- que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : 969 510 940 RCS GRENOBLE.

- Que le VENDEUR est propriétaire de l'IMMEUBLE vendu ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au paragraphe "EFFET RELATIF".

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte définitif de vente.

CALCUL DES DROITS

SUR LA SOMME DE : 532.357,50 EUROS

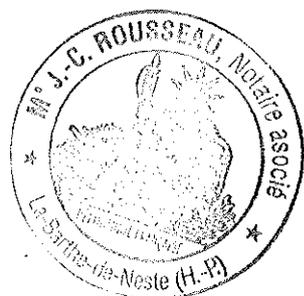
T.V.A. 19,60%

104.342,07 EUROS

TOTAL

104.342,07 EUROS

ACQUITTE SUR CA3CA4



FIN DE PARTIE NORMALISEE

NUMEROTAGE -ALIGNEMENT

En ce qui concerne les divers certificats relatifs au numérotage et alignement, les parties déclarent se référer à celui qui est demeuré annexé aux présentes (**Annexe 4**).

L'ACQUEREUR a pris connaissance desdites pièces, tant par lui-même que par la lecture que lui en a donnée le notaire soussigné.

Laquelle pièce indique que "l'immeuble objet des présentes ne porte pas de numéro de voirie

Par ailleurs l'alignement a été défini dans le cadre de l'autorisation de lotir et du permis de construire."

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Un certificat d'urbanisme d'information a été délivré le 4 avril 2008 par l'autorité compétente, ledit certificat est demeuré ci-annexé (**Annexe 5**), il en résulte notamment ce qui suit :

"ARTICLE UN

Le terrain est situé dans :

- plan d'occupation des sols approuvé le 30/10/1980 modifié le 15/12/2006
- terrain situé en zone UI

Par ailleurs le terrain est situé dans une zone de :

Droit de préemption urbaine simple (DPU)

Au bénéfice de : Commune

ARTICLE DEUX

ARTICLE TROIS

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable.

Taxe locale d'équipement

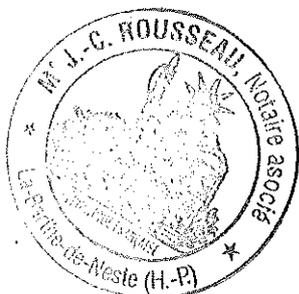
Taxe départementale des espaces naturels sensibles

Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Le 04/04/2008

Bernard Plano"

Les parties reconnaissent avoir reçu de Me Jean Claude ROUSSEAU susnommé toutes les informations nécessaires à la bonne compréhension du contenu dudit certificat et en avoir parfaitement saisi la portée.



RENONCIATION EXPRESSE AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE étant situé sur une portion de territoire soumise au droit de préemption en application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraînait pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été régulièrement notifiée au maire de la commune de situation de l'immeuble, en quatre exemplaires.

Un exemplaire de la renonciation au droit de préemption, en date du 7 avril 2008, est ci-annexé (**Annexe 6Bis**).

L'aliénation dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

NOTIFICATION POUR INFORMATION PREEMPTION DE LA SAFER

Le notaire soussigné déclare qu'en application des articles L. 143-1 et suivants et R. 143-1 et suivants du Code rural, il a par pli recommandé avec demande d'avis de réception en date du 31 mars 2008 notifié pour ordre la présente vente à la SAFER GHF située à TARBES, celle-ci ne bénéficiant pas du droit de préemption institué par les articles L. 143-1 et suivants du Code rural. La présente mutation entre dans le cadre des exemptions prévues par la loi.

Une copie de la notification ainsi que l'accusé de réception de la lettre recommandée demeurent annexés aux présentes après mention (**Annexe 7**).

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété des biens objet des présentes est figurée dans l'exposé qui précède en tête des présentes.

ORIGINE ANTERIEURE

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de L'IMMEUBLE, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

CHARGES ET CONDITIONS

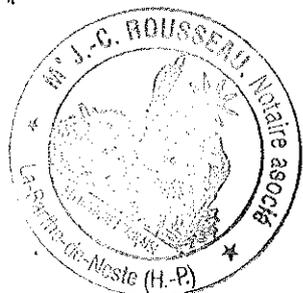
La vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment, sous celles suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et à accomplir, savoir :

1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION - CONTENANCE

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol à l'exception des conditions particulières arrêtées ci-après entre les parties.

Toutefois les parties conviennent que pour le cas où l'ACQUEREUR viendrait à découvrir des gravats industriels résultant des activités industrielles de production



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first name and a full surname.

d'aluminium du VENDEUR dans le sous-sol pendant la phase de construction et d'implantation du projet industriel et ce dans un délai de DOUZE MOIS à partir du 08 novembre 2007, l'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR sans délai de cette situation.

Le VENDEUR étudiera et déterminera l'enlèvement desdits gravats industriels qui devra intervenir dans un délai raisonnable, tout cela avec l'assistance de l'ACQUEREUR qui prendra à sa charge le chargement des gravats industriels dans des camions afin de les déposer dans une destination déterminée par le VENDEUR.

Au vu des analyses de fluor lixiviable (norme NFT90-0004) contenu dans la couche de 80 cm/1m de terres tourbeuses présente sur le terrain, un accord séparé a été conclu entre les parties sur la gestion des matériaux excédentaires à sortir de la parcelle vendue.

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'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme à l'exception de celles ci-après rapportées ou littéralement retranscrites.

RAPPEL DE SERVITUDES

1/ Constitution d'une servitude grevant les parcelles sises sur la commune de LANNEMEZAN "Peyrehitte" cadastrées section G N°1032, 1033, 1036, 1038 et profitant aux parcelles cadastrées section G N°1031, 1034, 1035, 1037

Aux termes d'un acte reçu par Maître FIS notaire alors à LA BARTHE DE NESTE le 27 septembre 2002 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (1^{er} bureau) le 7 octobre 2002 volume 2002P n°4764

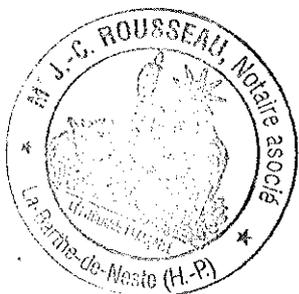
Dont les termes sont ci-après littéralement retranscrits :

"CONSTITUTION DE SERVITUDES DE PASSAGE

Les parties requérantes conviennent entre elles de constituer la servitude de passage sur la parcelle ci-après désignée constituant le fonds servant :

Une bande de terrain dit Chemin Napoléon situé à L' EST des parcelles 1037, 1034 et 1031 (fonds dominant), figurant en teinte jaune au plan annexé aux présentes, sur toute sa longueur et sur toute sa largeur, sise Commune de LANNEMEZAN (65300) lieudit PEYREHITTE, figurant au cadastre de ladite Commune de manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
G	1032	PEYREHITTE		65	90
G	1033	PEYREHITTE		12	35
G	1036	PEYREHITTE		74	56
G	1038	PEYREHITTE	13	28	96



Au profit des diverses parcelles en nature de terrain à bâtir, ci-après désignées constituant le fonds dominant, sise Commune de LANNEMEZAN (65300) lieudit PEYREHITTE, figurant au cadastre de ladite Commune de manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
G	1031	PEYREHITTE		43	00
G	1034	PEYREHITTE		26	89
G	1035	PEYREHITTE			75
G	1037	PEYREHITTE	2	49	67

Les conditions d'exercice de ces servitudes de passage seront ci-après déterminées.

EFFET RELATIF

Fonds Servant

Apport, avec plus forte contenance, aux termes d'un acte reçu sous signatures privées en date à PARIS du 30 septembre 1971 déposé au rang des minutes de Maître CAILLAT, suppléant Maître Paul DUBOST, notaire à LYON le 27 octobre 1971, et 19 décembre 1977, publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de TARBES le 5 janvier 1978, volume 1303, N° 10.

Fonds Dominant

Vente par la société ALUMINIUM PECHINEY suivant acte reçu par Me. MOURNET, notaire à LANNEMEZAN le 22 janvier 2002 publié au 1^{er} bureau des hypothèques de TARBES le 3 mai 2002 volume 2002 P N° 2070.

Etant précisé :

- que les parcelles N° 1032 et 1031 proviennent de la division de la parcelle N° 338
- que les parcelles N° 1033 et 1034 proviennent de la division de la parcelle N° 339
- que les parcelles N° 1035 et 1036 proviennent de la division de la parcelle N° 933
- que les parcelles N° 1037 et 1038 proviennent de la division de la parcelle N° 1004

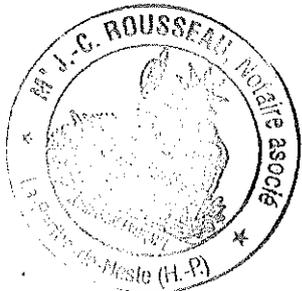
Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par M. MOLIS, expert géomètre le 9 septembre 2000, qui a été déposé avec l'acte de vente sus visé.

INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions et modalités d'exercice suivantes, savoir :



1° - Le droit de passage concédé par le présent acte à titre de servitude réelle et perpétuelle s'exercera à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, c'est-à-dire exclusivement sur les superficies définies ci-dessus.

2° - Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par les propriétaires des parcelles constituant le fonds dominant, ainsi que par les membres de leur famille, leurs domestiques et employés, leurs invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominants, pour un passage urbain et de circulation, et pour tous usages, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs du fonds dominant.

3° - Le propriétaire du fonds dominant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et assumera régulièrement les charges afférentes à cet entretien.

4° - Tous les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

5° - Tous les frais d'entretien ou de réparation du passage, seront à la charge exclusive des propriétaires actuels et futurs du fonds dominant.

6° - Il est expressément convenu entre les parties que l'assiette de cette servitude est strictement réservée au passage et qu'aucun véhicule quel qu'il soit ne pourra rester en arrêt ou en stationnement sur ce passage."

Ci-joint un plan sur lequel est matérialisé la servitude en teinte jaune (Annexe 8).

2/ Constitution d'une servitude de canalisation de gaz au profit de la société GAZ DU SUD OUEST aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAS notaire à PAU en date du 22 août 1997 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (1^{er} bureau) le 8 juillet 1998 volume 1998P n°3175,

Grevant notamment la parcelle cadastrée section G N°1038

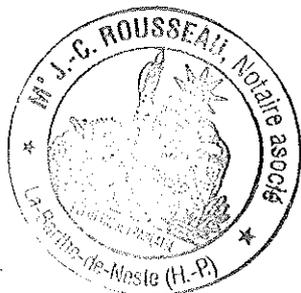
Ci-joint copie de l'acte de constitution de ladite servitude (Annexe 9).

3/ Constitution d'une servitude de réseaux souterrains grevant les parcelles sises sur la commune de LANNEMEZAN "Peyrehitte" ci-après désignées et profitant à ENERGIES SERVICES LANNEMEZAN.

Désignation des biens grevés par la servitude de réseaux

Diverses parcelles sises Commune de LANNEMEZAN (65300), lieudit PEYREHITTE, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
G	1001	PEYREHITTE	08	95	28
G	1038	PEYREHITTE	13	28	96



Handwritten signature or initials.

G	1036	PEYREHITTE		74	56
G	1033	PEYREHITTE		12	35
G	1032	PEYREHITTE		65	90

Ci-joint (**Annexe 10**) :

- la convention sous seing privée de servitude liée au passage des réseaux souterrains électricité gaz eau signée le 13 décembre 2002 et déposée au rang des minutes de Maître ROUSSEAU notaire à LA BARTHE DE NESTE le 12 septembre 2003 dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (1^{er} bureau) le 13 octobre 2003 volume 2003P n°5492.
- le plan de ladite servitude.

3-) IMPOTS

Il 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 assujetti, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière se répartira *pro rata temporis* entre VENDEUR et ACQUEREUR.

4-) FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, en application de l'article 1593 du Code civil.

DECLARATIONS

1/- Concernant l'état et la capacité des parties

Les représentants de la société vendeuse et de la société acquéreur déclarent :

- que l'une et l'autre société sont des sociétés françaises et ont leur siège social en FRANCE;
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée ;
- que ces sociétés ne sont pas en état de cessation de paiement et n'ont jamais été soumises à une procédure de conciliation, de redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou sauvegarde de l'entreprise.
- que leur mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

2/- Concernant l'IMMEUBLE vendu

Le VENDEUR déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE vendu :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation,
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

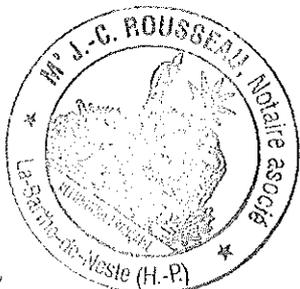
Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il est situé sur la commune de LANNEMEZAN (65300).

Il résulte d'un état des risques naturels et technologiques en date du 20 novembre 2007 ci-annexé (**Annexe 11**), ce qui suit littéralement rapporté :

Le bien objet des présentes est :

- situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit
- Les risques technologiques pris en compte sont :



- effet thermique, effet de surpression, effet toxique
- situé en zone sismique 1b

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique de l'acte de vente sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'IMMEUBLE.

Le VENDEUR sera tenu de rapporter les mainlevées et certificats de radiation à ses frais, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-dessus élu, des inscriptions, transcriptions, publications ou autres empêchements révélés par l'état hypothécaire délivré suite à cette formalité.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

REMISE DE TITRES

Le VENDEUR ne sera pas tenu de délivrer les anciens titres de propriété mais l'ACQUEREUR sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le bien vendu.

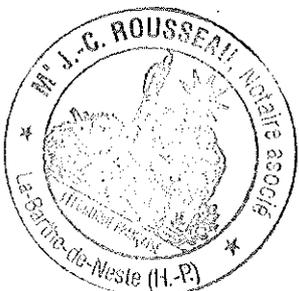
POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

ENONCIATIONS DES PIECES ET DOCUMENTS ANNEXES

Sont annexées aux présentes, après apposition de la mention d'annexe, les copies ou originaux des pièces et documents ci-après :

- Procuration sous seing privée en date du (Annexe 1)
- Plan de situation (Annexe 2)
- Plan de Bornage (Annexe 3)
- Certificat de numérotage et d'alignement (Annexe 4)
- Certificat d'urbanisme d'information (Annexe 5)
- Annexe C (Annexe 6) 1 page
- renonciation expresse au droit de préemption urbain (Annexe 6bis)



- notification pour information à la SAFER (Annexe 7)
- plan de servitude (Annexe 8)
- copie acte de constitution de servitude du 22/08/1997 (Annexe 9)
- servitude de canalisation du 12 septembre 2003 (Annexe 10)
- état des risques naturels et technologiques (Annexe 11)

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSON DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - 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 convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

DONT ACTE rédigé sur 21 pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

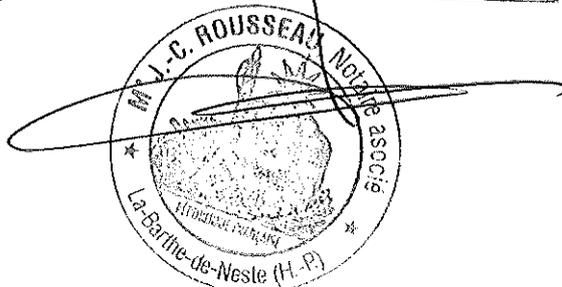
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : 0
- Mots rayés nuls : 0
- Chiffres rayés nuls : 0
- Lignes entières rayées nulles : 0
- Barres tirées dans les blancs : 0

[Handwritten signatures and scribbles]

POUR EXPANSION CONFORME



[Handwritten signatures and notes]
un pt et un pt
deux col
[Signature]

	DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE	septembre 23
	PIÈCE JOINTE N°3 : justificatif de la maitrise foncière du terrain	Page 4/4

1.2. Acte de vente du 15 février 2010



Du 15 février 2010

08/03/2010
3458

A+B

AB AVENANT à la VENTE ALUMINIUM PECHINEY / KNAUF
INSULATION SAS du 16 mai 2008

L'AN DEUX MILLE DIX
LE quinze février
A LA BARTHE-DE-NESTE (Hautes-Pyrénées), en l'étude.

Maître Jean-Claude ROUSSEAU soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Claude ROUSSEAU Audrey BARDOT-FERRAGE et Virginie ROUSSEAU notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un Office notarial à LA BARTHE-DE-NESTE (65250), 5, route d'Espagne."

Ci-après dénommé dans la suite de l'acte sous l'expression "le notaire soussigné" au singulier.

A reçu le présent acte authentique, contenant AVENANT à l'acte de VENTE du 16 mai 2008, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte sont :

La société ALUMINIUM PECHINEY, société par actions simplifiées, au capital de 34 414 720 Euros, dont le siège social est à 725 Rue Aristide Bergès – BP 7 – 38341 VOREPPE CEDEX, identifiée sous le numéro SIREN 969.510.940 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRENOBLE.

Ladite société représentée par :

Monsieur Jean-Philippe PUIG, Président de la société Aluminium Pechiney, à ce non présent mais représenté par :

Monsieur Hervé BEGUIN Directeur d'usine ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délégation de pouvoir sous seing privé en date du 22 janvier 2010 dont l'original est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention (Annexe 1).



A handwritten signature in black ink, appearing to be "H. Beguin", with a horizontal line underneath.

Et

La société KNAUF INSULATION LANNEMEZAN, société par actions simplifiées au capital de 2.000.000 Euros, dont le siège social est à LANNEMEZAN (65300) 615 Route des Usines, identifiée sous le numéro SIREN 498.752.765 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de BAGNERES DE BIGORRE.

Ladite société représentée par Monsieur Mark Andrew LEVERTON agissant en sa qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes dans le cadre de l'objet social des statuts de ladite société.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

PREALABLEMENT à l'acte objet des présentes, les parties exposent que :

EXPOSE

Suivant acte reçu par Maître ROUSSEAU notaire soussigné le 16 mai 2008, la société dénommée KNAUF INSULATION LANNEMEZAN a acquis de :

La société ALUMINIUM PECHINEY, société par actions simplifiées, au capital de 34 414 720 Euros, dont le siège social est à 725 Rue Aristide Bergès – BP 7 – 38341 VOREPPE CEDEX, identifiée sous le numéro SIREN 969.510.940 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GRENOBLE.

Les biens dont la désignation suit :

Diverses parcelles en nature de terrain à bâtir sises sur la commune de LANNEMEZAN (65300), lieudit « Peyrehitte » et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
G	1134	PEYREHITTE	LANDE	5	85	32
G	1139	PEYREHITTE	LANDE	4	32	85
G	1145	PEYREHITTE	LANDE	10	60	0
G	1150	PEYREHITTE	LANDE	0	45	69
G	1159	PEYREHITTE	LANDE	0	5	62
TOTAL				21	29	48

Ladite vente a eu lieu moyennant diverses charges et conditions et notamment celles ci-après littéralement retranscrites :



défaire tous travaux préliminaires qui pourraient avoir débuté ou toute construction qui pourrait avoir été réalisée.

4/ Option d'achat.

Dans l'optique d'un développement du projet industriel de l'ACQUEREUR et dans le cas d'un besoin d'extension du projet industriel au-delà de l'immeuble cédé, le VENDEUR concède à l'ACQUEREUR sur les biens sis à LANNEMEZAN lieudit "Peyrehitte" une option d'achat sur un terrain d'une surface approximative de 70844m2 et une option de bail emphytéotique sur un terrain d'une surface approximative de 15053 m2 à prendre sur une propriété de plus grande contenance sise sur la commune de LANNEMEZAN et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
G	1151	PEYREHITTE	00	38	94
G	1146P	PEYREHITTE	08	17	74
G	1147P	PEYREHITTE	36	82	74

Tel que ledit terrain est figuré sous la lettre B pour l'option d'achat et sous la lettre C pour l'option de bail emphytéotique sur le plan formant annexe ci-joint et annexé aux présentes après mention (Annexe 2).

EFFET RELATIF

APPORT FUSION reçue par Maître CAILLAT notaire à LYON dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (1^{er} bureau) le 5 janvier 1978 volume 1303 n°10

Lesdites options auront lieu moyennant les charges et conditions suivantes:

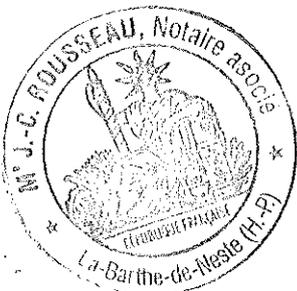
L'acquéreur peut lever l'option à tout moment à partir du jour de la signature du compromis de vente, mais ne pourra entrer en jouissance des surfaces objet des présentes qu'après le 30 juin 2009 au plus tôt et pourra lever lesdites options au plus tard le 31 décembre 2009.

L'ACQUEREUR devra étendre les activités industrielles de son site sur le terrain constitué des parcelles B et C dans les DEUX ANS suivant l'exercice des options.

Tant que l'acquéreur n'aura pas exercé les options sur les parcelles B et C le VENDEUR en conserve tous les droits et notamment celui de stocker de la terre sur tout ou partie des dites parcelles. Par contre, dans le cas où l'acquéreur exerce son (ses) option(s), le terrain des parcelles devra être libéré desdites terres éventuellement stockées par le VENDEUR au plus tard le 31 décembre 2009.

Cette option d'achat pour la parcelle B est conclue au prix de 1 euro (UN EURO) payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique et pourra faire l'objet d'une nouvelle estimation ainsi qu'il est dit ci-après. L'option de bail emphytéotique sur la parcelle C concomitante à l'option d'achat de la parcelle B sera conclue à titre gratuit. Le prix de UN EURO fixé par LE VENDEUR est motivé par l'extension d'activité et la création d'emplois correspondante prévue par l'ACQUEREUR et par la volonté du VENDEUR de soutenir les efforts de réindustrialisation de l'ACQUEREUR.

Si, dans le délai de DEUX ANS à compter de la date de signature de la réitération de l'option d'achat par acte authentique, l'extension de l'activité industrielle de



l'ACQUEREUR sur les parcelles B et C ne génère pas plus de 30 emplois en CDI en plus des 135 emplois prévus pour les besoins de l'activité industrielle sur l'IMMEUBLE, les parties conviennent qu'un complément de prix sera du par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

Le prix d'achat sera alors de 856.680 euros. Ledit prix sera réduit dans les cas où 25, 26, 27, 28 ou 29 personnes sont employées dans les conditions mentionnées précédemment et en conséquence de l'extension de l'activité industrielle de l'ACQUEREUR, le prix étant alors réduit respectivement à 145.000 euros, 116.000 euros, 87.000 euros, 58.000 euros ou 29.000 euros.

L'ACQUEREUR devra fournir au VENDEUR tout justificatif attestant, de manière satisfaisante aux yeux du VENDEUR, de la bonne exécution de la condition précitée, sans quoi l'ACQUEREUR devra payer au VENDEUR le complément de prix tel qu'il résultera des modalités de calcul ci-dessus indiquées. Ledit complément de prix devra être payé dans les 10 jours suivant l'expiration du délai de 2 ans précédemment mentionné.

Enfin, au vu des analyses de fluor lixiviable (norme NFT90-0004) contenu dans la couche de 80 cm/1m de terres tourbeuses présente sur la parcelle B, un accord séparé a été conclu entre les parties sur la gestion des matériaux excédentaires à sortir de la parcelle vendue.

Charges et Conditions : *Le bien sera vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.*

Le VENDEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol. Le VENDEUR ne donne aucune garantie, notamment relativement à l'environnement, la santé, la sécurité, l'état du bien, la destination du bien..., autre que la garantie d'éviction.

Revente de la parcelle B : En cas de revente de façon directe ou indirecte de la parcelle B ou bien en cas de transfert de ladite parcelle à tout tiers (personne physique ou morale) dans le délai de 5 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique, la société ACQUEREUR s'engage irrévocablement à payer à la société VENDEUR une indemnité égale à 75 % du prix de revente ou de la valeur dudit bien lors de la mutation.

Transfert du bail de la parcelle C: en cas de transfert de bail lié à la revente directe ou indirecte de la parcelle B, ou à la décision de l'ACQUEREUR de faire déplacer la ligne HT sur cette parcelle C, l'ACQUEREUR s'engage irrévocablement à reverser au VENDEUR 75 % du prix de location.

Conditions spécifiques d'exercice des options :

L'ACQUEREUR devra avoir présenté au VENDEUR tout justificatif adapté et convenant au VENDEUR, prouvant que le projet industriel a été réalisé et que les étapes préliminaires à l'extension sont enclenchées :

- construction de l'unité de production de matériaux d'isolation sur la parcelle A
- justification de la création de 135 emplois en CDI
- obtention d'un dossier de financement, vote d'un budget, dépôt d'un permis de construire sur la parcelle B.

Autres conditions - faculté de rachat :

Pour le cas où l'ACQUEREUR ne réaliserait pas l'extension prévue dans le délai de 2 ans à partir de l'exercice de l'option d'acquisition susvisée, le VENDEUR bénéficiera de façon irrévocable d'une faculté de rachat sans frais de la parcelle B au prix payé par



[Handwritten signature]

l'ACQUEREUR au VENDEUR et d'une faculté d'annulation du bail emphytéotique sur la parcelle C.

Ce droit devra être notifié dans un délai maximum de 18 mois à partir de la fin des 2 ans précédemment mentionnés.

Limites des parcelles B et C :

Les parties se réservent le droit jusqu'au 31 Décembre 2009 de discuter de bonne foi en vue de réévaluer les limites et les périmètres finaux des parcelles B et C.

En cas de désaccord, les parties conviennent que les limites définies sur le plan annexé aux présentes prévaudront.

Pour le salaire de Monsieur le conservateur des hypothèques, les présentes conventions sont évaluées à 75,00€"

CECI EXPOSE les parties déclarent que compte tenu de la situation économique actuelle qui a entraîné un retard dans le déroulement des opérations ci-dessus rappelées, ces dernières n'ont pu être exécutées dans les délais ci-dessus fixés.

Par conséquent, les parties conviennent de modifier le paragraphe « *charges et conditions particulières* » ci-dessus rappelées ainsi qu'il suit ; Ledit nouveau paragraphe se substituant purement et simplement à celui-ci-dessus rappelé figurant dans l'acte du 16 mai 2008 :

" CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties conviennent des conditions particulières suivantes :

// aux termes de l'acte sous seing privé en date du 18 mars 2008, les parties avaient convenu que :

- le VENDEUR assurera avant la date des présentes :

** le débroussaillage en surface de la parcelle objet des présentes*

** l'enlèvement des matériaux et gravats situés sur les deux pistes côté sud ouest de l'IMMEUBLE: voir annexe C (annexe 6)*

Suite à l'enlèvement de ces matériaux et gravats, un rapport environnemental sera rédigé et remis à l'ACQUEREUR.

- A la demande expresse de l'ACQUEREUR ce dernier pourra faire réaliser des tests préliminaires, principalement une série de 50 trous de 100 millimètres de diamètres, sur la parcelle objet des présentes en vue de préparer le projet de construction et d'installation future comme décrit et indiqué par l'ACQUEREUR au VENDEUR.

Le VENDEUR devra alors autoriser l'ACQUEREUR préalablement à tout test.

La réalisation des ces tests sera sous l'entière responsabilité de l'ACQUEREUR, sans aucun recours contre le VENDEUR (coûts, frais, dommages-intérêts, ou action en responsabilité).

En cas de non réalisation de la vente de l'immeuble objet des présentes, l'ACQUEREUR devra sans délai et à première demande du VENDEUR réaliser tous travaux nécessaires pour remettre en état d'origine l'immeuble objet des présentes.

L'ACQUEREUR déclare qu'à ce jour ces conditions et obligations sont réalisées.

En cas de revente de façon directe ou indirecte de la parcelle objet des présentes ou bien en cas de transfert de ladite parcelle à tout tiers (personne physique ou morale)



[Handwritten signatures and initials]

dans le délai de 5 ans à compter des présentes, la société ACQUEREUR s'engage irrévocablement à payer à la société VENDEUR une indemnité égale à 75% du prix de revente ou de la valeur dudit bien lors de la mutation.

2/ Sur les équipements

Les parties conviennent que les présentes n'entraînent aucune vente de matériel par ALUMINIUM PECHINEY.

3/ Condition résolutoire :

Pour le cas où l'ACQUEREUR ne réaliserait pas les travaux envisagés sur l'immeuble objet des présentes dans le délai de 12 mois à compter des présentes, le VENDEUR bénéficiera de façon irrévocable, d'une faculté de rachat moyennant le prix de 1 euro (UN EURO) dudit terrain, sauf dans les cas où le retard dans l'exécution des travaux est motivé par l'une des raisons suivantes :

- retard administratif non imputable à l'ACQUEREUR (injonction ...)
- travaux suspendus pour un motif sérieux non imputable à l'ACQUEREUR (cas de force majeure, fait du prince...)

Une telle faculté de rachat devra être notifiée par le VENDEUR dans le délai de 12 mois à compter de l'expiration du délai précité.

Dans ce cas, l'ACQUEREUR s'oblige à remettre le terrain au VENDEUR dans son état d'origine. En tant que de besoin, il est précisé que l'ACQUEREUR s'engage à défaire tous travaux préliminaires qui pourraient avoir débuté ou toute construction qui pourrait avoir été réalisée.

4/ Option d'achat.

Dans l'optique d'un développement du projet industriel de l'ACQUEREUR et dans le cas d'un besoin d'extension du projet industriel au-delà de l'immeuble cédé, le VENDEUR concède à l'ACQUEREUR sur les biens sis à LANNEMEZAN lieudit "Peyrehitte" une option d'achat sur un terrain d'une surface approximative de 70844m2 et une option de bail emphytéotique sur un terrain d'une surface approximative de 15053 m2 à prendre sur une propriété de plus grande contenance sise sur la commune de LANNEMEZAN et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
G	1151	PEYREHITTE	00	38	94
G	1146P	PEYREHITTE	08	17	74
G	1147P	PEYREHITTE	36	82	74

Tel que ledit terrain est figuré sous la lettre B pour l'option d'achat et sous la lettre C pour l'option de bail emphytéotique sur le plan formant annexe ci-joint et annexé aux présentes après mention (Annexe 2).

EFFET RELATIF

APPORTE FUSION reçue par Maître CAILLAT notaire à LYON dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de TARBES (1^{er} bureau) le 5 janvier 1978 volume 1303 n°10

Lesdites options auront lieu moyennant les charges et conditions suivantes:



[Handwritten signature]

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents d'état civil.

DONT ACTE rédigé sur 10 pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

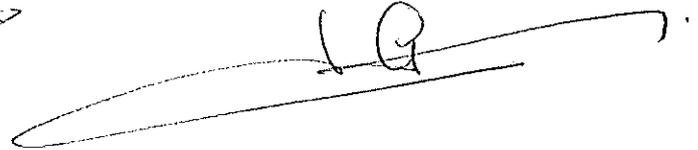
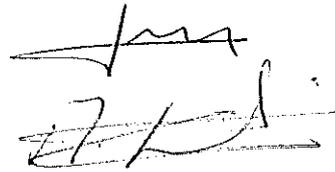
A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

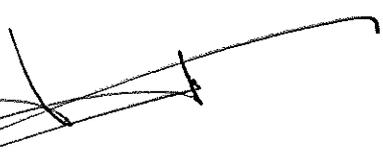
Les parties approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

H. H.



POUR EXPEDITION CONFORME



H. H.