

Troyes Champagne Métropole

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'AUBE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

Délibération certifiée exécutoire
Reçue par le représentant de l'Etat le / Affichée le
15.03.2017 / 17.03.2017
Pour le Président et par délégation
Le Directeur Général des Services
Alain BENEDETTI

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU JEUDI 2 MARS 2017

Date de convocation et d'affichage : 24 février 2017

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 18 H 00.

Étaient présents :

Mmes DUCHENE Annie, HELIOT COURONNE Isabelle, JOLLIOT Marie-France, PATELLI Lise, ROTA Colette, SAUBLET SAINT MARS Véronique.

MM. BAROIN François, ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BALLAND Alain, BERTHOLLE Jean-Paul, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, FARINE Bruno, GAILLARD Paul, GANTELET Bruno, GARNERIN David, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, SEBEYRAN Marc, VIART Jean-Michel.

Absents et excusés :

MM. GIRARDIN Olivier, LANDREAT Pascal, GONVALVES José, CHEVALIER Bertrand.

Le Conseil Communautaire a choisi comme secrétaire de séance

DELIBERATION N°1	Cession d'un bâtiment sis au 28 boulevard Victor Hugo à Troyes
RAPPORTEUR	Jacques RIGAUD

Nombre de membres : 30		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
26	26	26			

A l'unanimité, le rapport est adopté.

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 02 MARS 2017

Rapporteur : Jacques RIGAUD

CESSION BATIMENT SIS AU 28 BOULEVARD VICTOR HUGO A TROYES COMPETENCE BUREAU
--

Annexes : Plan cadastral (Annexe 1) - avis de France Domaine (annexe 2) – projet d'acte (Annexe 3)

Exposé :

Troyes Champagne Métropole est propriétaire d'un immeuble de belle facture, au 28, bd Victor Hugo à Troyes, sur une parcelle cadastrée BX n° 175 d'une contenance de 806 m². Elevé sur 4 niveaux avec une surface utile de 755 m², il est aménagé en locaux tertiaires en très bon état (bureaux et salle de réunions) et dispose d'une cour fermée, sécurisée et pavée servant au stationnement.

Cet immeuble est à ce jour loué pour partie au Syndicat DEPART et majoritairement au syndicat mixte EPTB Seine Grands lacs.

Cette propriété intéresse l'Etablissement public territorial de bassin (EPTB) qui souhaite développer le volet appui au territoire en confortant son équipe et en implantant cette même ingénierie sur notre territoire.

Par ailleurs, l'EPTB accepte de poursuivre le contrat de location consenti au bénéfice du Syndicat DEPART qui occupe partiellement l'immeuble.

C'est dans ces conditions qu'une offre d'achat s'élevant à 865 000 € en conformité avec l'estimation rendue par France Domaine le 21 avril 2016 a été formulée auprès de Troyes Champagne Métropole.

Il est précisé que cette cession, intervenant entre deux personnes publiques, bénéficie d'un régime dérogatoire au principe d'inaliénabilité du domaine public. Ainsi, conformément aux articles L.3111-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques, le déclassement préalable du domaine public de ce bien n'est pas exigé.

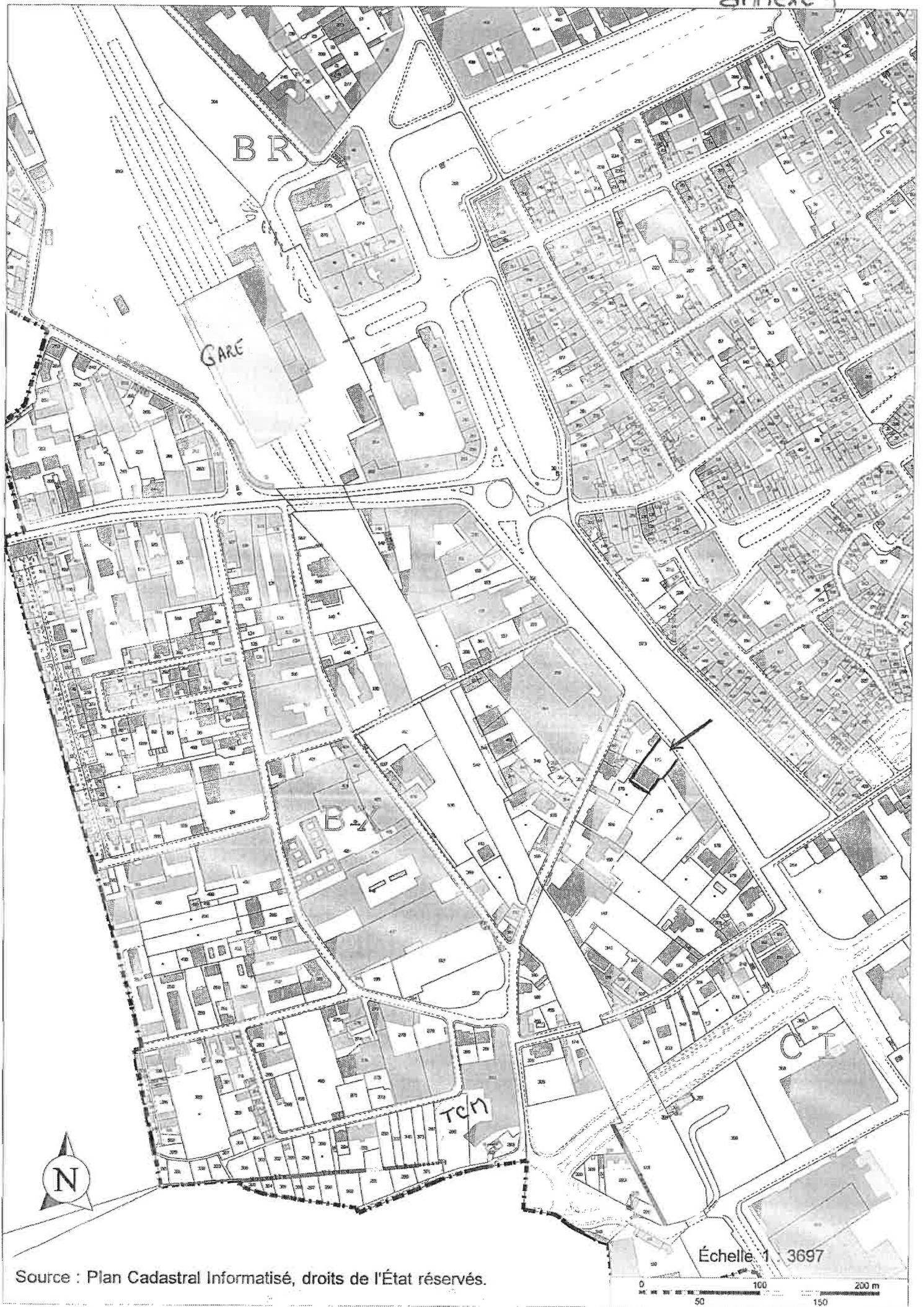
La recette correspondante d'un montant de 865 000 € sera imputée au chapitre 77 du budget principal de Troyes Champagne Métropole.

Décision :

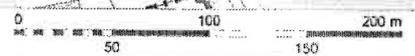
Au bénéfice de ces informations, je vous propose :

- de **CEDER** le bien ci-dessus cadastré, dans les conditions sus-indiquées, au bénéfice des personnes sus-désignées ou toute personne physique ou morale agissant en leur nom et pour leur compte
- d'**AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer tous actes juridiques liés à cette cession ainsi que tout document relatif à la réalisation de ce dossier.

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote



Source : Plan Cadastral Informatisé, droits de l'État réservés.



**DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES**
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE L'AUBE



7307-V-SD
(12-2007)

22, bd Gambetta
BP 381
10026 TROYES CEDEX

DIVISION SECTEUR PUBLIC LOCAL
ET DOMAINE

France Domaine

Tél. : 03 25 43 72 47

AVIS DU DOMAINE

Art. 23 loi 2001/1168 du 11 décembre 2001 ;
Art. L. 2241-1, 3213-2, 4221-4 et 5211-37 du CGCT ;
Art. L. 451.5 du CCH

N° 16 / 164

Enquêteur : Cyril DE ZUTTER

VENTE AMIABLE

- **Service consultant** : Communauté d'agglomération du Grand Troyes
- **Date de la consultation** : Courriel du 12 avril 2016
- **Opération soumise au contrôle** : Cession de locaux tertiaires
- **Propriétaire présumé** : Communauté d'agglomération du Grand Troyes
- **Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération** :

Commune de Troyes.

Propriété sise au n° 28 boulevard Victor Hugo, sur la parcelle cadastrée BX n°175 d'une contenance de 806 m².

Elle se caractérise par un immeuble de bureaux en fond de parcelle ainsi qu'une cour pavée servant de stationnement.

Sur quatre niveaux, le bâtiment a été élevé en pans de bois sous enduit et toitures en tuiles mécaniques.

Il se définit au rez-de-chaussée, à l'étage et sous les combles, par des bureaux, des sanitaires et des locaux techniques.

Les équipements intérieurs se composent de lino au sol et de peintures aux murs, des placards à porte roulante ont été aménagés. Les huisseries sont en PVC double vitrage, des stores mécaniques sont présents au deuxième étage.

Le chauffage est au gaz, à partir d'une chaudière récente. Le portail d'entrée est électrique et donne accès à un parking conséquent.

La cave, saine et protégée de l'humidité, comprend les archives, la chaudière et des lieux de stockage.

Surfaces prises en compte :

- bureaux : 520 m² Surface utile.
- cave : 188 m² Surface utile.
- locaux techniques (cuisine, escalier, sanitaires) : 47 m² Surface utile.

Soit une surface totale prise en compte de 755 m² de surface utile.

Cette propriété présente des locaux tertiaires en très bon état et bénéficiant d'un fort potentiel (proximité du centre ville, parking important, surface importante).

- Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. :

Au PLU de la Ville de Troyes, rattachement à la ZPPAUP qui a pour objet de délimiter un périmètre à l'intérieur duquel les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de plantations, de transformation ou de modification de l'aspect des immeubles (bâtis et non bâtis) sont soumis à autorisation spéciale, délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation ne peut être délivrée qu'après avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

- Situation locative : Valeur libre.

- DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE ACTUELLE :

Considérant le marché immobilier troyen actuel de locaux tertiaires au cœur et à proximité du Bouchon de Champagne, cette propriété peut prendre une valeur de l'ordre de 865.000 €.

- Réalisation d'accords amiables :

En application de l'article L. 2241-1 du CGCT, le conseil communautaire délibère sur les conditions de la cession au vu du présent avis. Toutefois, il garde la faculté de motiver une cession sur une base différente.

- Observations particulières :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai de deux ans ou si elle intervenait après une modification de la réglementation de l'urbanisme.

La présente estimation est donnée sous réserve des éventuels travaux relatifs à la présence d'amiante, de termites et aux risques relatifs au saturnisme.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction générale des Finances publiques.

À Troyes, le 21 avril 2016.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
le Directeur du pôle Gestion publique,



Guy KLEIN
Administrateur des Finances publiques adjoint

20684101
PM/PM/EB

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE

A TROYES (Aube), 11, rue Paul DUBOIS, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Pauline MAZURE-JACQUOT, Notaire, soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée «SCP Philippe JONQUET et Eric MAZURE», titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TROYES, 11, rue Paul DUBOIS - B.P. 60278,

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

Troyes Champagne Métropole, communauté d'agglomération, dont le siège est sis 1, place Robert Galley BP 9 10001 TROYES CEDEX

Etablissement public de coopération intercommunale constitué aux termes des arrêtés préfectoraux de l'Aube n° DCDL-BCLI 2016-336-0003 du 1er décembre 2016 et n° DCDL-BCLI 2016-343-0001 du 8 décembre 2016,

Ayant pour numéro de SIREN 241 000 397 et numéro SIRET 241 000 397 00059.

ACQUEREUR

ETPB Seine Grands Lacs

QUOTITES ACQUISES

L'ETPB Seine Grands Lacs acquière la pleine propriété du BIEN.

INTERVENTION DU RECEVEUR MUNICIPAL

Aux présentes et à l'instant même est intervenue et a comparue, cleric de notaire en l'Etude de Maître JONQUET et MAZURE, susnommée, à l'effet de représenter Monsieur Michel DUMAS, comptable du centre des finances publiques de TROYES à l'effet de quittance le prix ainsi qu'il sera dit ci-après, en vertu des pouvoirs qu'il lui a consenti aux termes d'une procuration sous seing privé en date à TROYES du

PRESENCE - REPRESENTATION

- L'Etablissement dénommé **Troyes Champagne Métropole** est représenté par son Président François BAROIN en vertu d'une délibération n° 1 du 9 janvier 2017, et aux présentes par en vertu d'un arrêté de délégation de signature 2017-.....du 2017,

- L'ETPB Seine Grands Lacs est représenté par

AVIS DE LA DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

En application des dispositions de l'article 23 de la loi numéro 2001-1168 du 11 décembre 2001, les présentes ont été précédées de l'avis de la DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES délivré à la date du 21 avril 2016, lequel est demeuré ci-joint après mention.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne Troyes Champagne Métropole.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, 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.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**" désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus avec ceux-ci.

IDENTIFICATION DU BIEN

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR** qui accepte le **BIEN** dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

A TROYES (AUBE) 10000 28 Boulevard Victor Hugo,
Un immeuble.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	175	28 BD VICTOR HUGO	00 ha 08 a 06 ca

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage professionnel. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**. Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

(en attente du titre de propriété)

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

1 / Par la confusion des qualités de propriétaire et de locataire en ce qui concerne la partie des locaux occupée par lui.

2 / Par la perception de la redevance d'occupation en ce qui concerne la partie louée au SYNDICAT DEPARTEMENTAL.

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE LOCAUX

Une convention de mise à disposition a été régularisée entre Troyes Champagne Métropole (anciennement Grand Troyes) et le Syndicat Départ les 27 décembre 2016 et 4 janvier 2017, pour une durée d'un an ayant commencée à courir le 1^{er} janvier 2017.

Cette convention porte sur la mise à disposition au profit du Syndicat Départ de deux pièces de bureau de manière permanente, et en tant que de besoin, de façon temporaire, celle de la salle de réunion située au 3^{ème} étage.

Cette mise à disposition est consentie moyennant une redevance annuelle et forfaitaire de 4.000,00 euros TTC, dont le versement se fera en une échéance, à la date du 1^{er} juillet 2017.

Les parties font leur affaire personnelle du règlement entre elles de tous comptes de prorata de cette redevance.

Une copie de cette convention d'occupation temporaire est demeurée annexée aux présentes après mention.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **HUIT CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (865.000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiements et quittances, en vertu de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et l'article L 2241-1 Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

DONT QUITTANCE

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOTS SUR LES PLUS VALUES

Exonération de plus values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Les présentes n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

L'assiette des droits est constituée par le prix soit HUIT CENT SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (865.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	38 925,00
865 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	10 380,00
865 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	923,00
38 925,00			
TOTAL			50 228,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	865.000,00	0,10%	865,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPEE

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale dont l'objet social n'est pas de conférer à ses membres la jouissance exclusive d'un bien immobilier à usage d'habitation. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le et certifié à la date du ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règle ce jour au **VENDEUR** qui le reconnaît, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le, sous le numéro

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

Droit de préemption urbain

Le BIEN étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la Commune de situation des biens, le

Par courrier en date du le titulaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Le courrier susvisé est demeuré annexé au présent acte.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.
- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée : nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble	Immeuble bâti	6 mois

	d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation		
--	---	--	--

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une

			copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.
--	--	--	---

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L.1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L.1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le ,
accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

(en attente du diagnostic)

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par 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.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage professionnel. Il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi à titre informatif par le , est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : kWhep/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME :

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE sans mention" qu'il a obtenue, annexée, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique sur les seuls biens à usage d'habitation principale.

(en attente du diagnostic)

DISPOSITIFS PARTICULIERS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de ces consultations est annexée.

ORIGINE DE PROPRIETE

.....
(en attente du titre de propriété et de l'état hypothécaire)

CONCLUSION DU CONTRAT

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

Elles attestent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations détenues par l'une d'entre elles dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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 PIÈCES

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 à l'adresse suivante :

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à TROYES (10000), 1 place Robert Galley.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc 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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales et commune, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, en ce qui concerne la personne morale dénommée EPBT Seine Grands Lacs au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de , et en ce qui concerne Troyes Champagne Métropole au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte rédigée sur six (6) pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

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 entête du présent acte.

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.