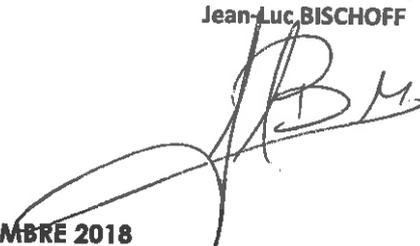


REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE L'AUBE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE
BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 10 DECEMBRE 2018


Date de convocation et d'affichage : 04 décembre 2018.

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 19 H 40.

Sont présents :

ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BAROIN François, BERTHOLLE Jean-Paul, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, CHEVALIER Bertrand, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, DUCHENE Annie, FARINE Bruno, GAILLARD Paul, GARNERIN David, GIRARDIN Olivier, HELIOT-COURONNE Isabelle, JOLLIOT Marie-France, LANDREAT Pascal, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, SAUBLET SAINT-MARS Véronique, SEBEYRAN Marc, VIART Jean-Michel.

Sont excusés : BALLAND Alain, GANTELET Bruno, GONCALVES José, PATELLI Lise, ROTA Colette.

DELIBERATION N°01		Création d'une Maison de Santé Pluri professionnelle Universitaire - Promesse synallagmatique de vente			
RAPPORTEUR		Jacques RIGAUD			
Nombre de membres : 30		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
25	25	25			

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés.

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 10 DECEMBRE 2018

Rapporteur : Jacques RIGAUD

**CREATION D'UNE
MAISON DE SANTE PLURI PROFESSIONNELLE UNIVERSITAIRE
PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

Annexes : avis France Domaine (annexe 1) - plan de situation (annexe 2) - projet de promesse synallagmatique de vente (annexe 3)

Exposé :

Dès mars 2017, au cours des travaux préparatoires du Schéma Local de l'Enseignement Supérieur, l'idée d'une Maison de Santé Pluri professionnelle Universitaire à l'image de celles de Coulommiers et Fontainebleau est née. Immédiatement, les docteurs VAN RECHEM (Président de l'Ordre des médecins) et BREGEAUT (Vice-Président) ont souhaité s'impliquer dans l'initiative portée par Troyes Champagne Métropole. Cette proposition a depuis retenu l'attention de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de la Doyenne de la Faculté de Médecine, du Groupement Hospitalier de Troyes et du Centre Hospitalier Universitaire de Reims, qui se sont associés au projet afin de mettre en place une structure innovante et de nature à contribuer à endiguer la désertification médicale.

Les partenariats et la dimension universitaire du projet

Ce projet de Maison de Santé Pluri professionnelle Universitaire est le seul en Région Grand Est. L'ARS et les Elus de la Région y portent donc un intérêt tout particulier.

Ce projet de réalisation fait l'objet d'un accompagnement technique par le Cabinet ACSANTIS, labellisé et financé par l'ARS.

La Maison de Santé Pluri professionnelle Universitaire a par ailleurs été inscrite dans l'opération Cœur de ville et à ce titre, bénéficie du soutien de la Mission d'appui de l'ARS à travers un partenariat avec l'URCA (Université de Reims Champagne-Ardenne) et la Caisse des Dépôts et Consignations.

Elle constitue également le projet phare du Contrat local de Santé de l'Agglomération troyenne.

Enfin ce dossier figurera parmi les 6 dossiers les plus importants de l'Agglomération que le Conseil Régional est susceptible de retenir.

Au-delà des caractéristiques communes aux maisons de santé (mutualisation des locaux pour un regroupement des professionnels de santé en un même lieu), c'est le caractère universitaire du projet troyen qui suscite l'adhésion et le soutien des partenaires institutionnels et des professionnels de santé au travers de l'axe de formation des étudiants et celui du développement de la recherche.

La Ministre de la Santé a d'ores et déjà affecté un Chef de Clinique à cette structure, reconnaissant ainsi que le projet troyen s'inscrit parfaitement dans le cadre des objectifs de renforcement de la filière universitaire de médecine générale.

Ce Chef de Clinique permettra, en présence de praticiens agréés en qualité de maîtres de stage des universités, l'accueil des étudiants de troisième cycle des études de médecine.

C'est aussi le volet Recherche du projet qui suscite l'intérêt des partenaires, lequel se décline notamment avec l'Université de Technologie de Troyes (living lab et silver économie) et une possible école d'implantologie dentaire.

L'implantation de cet équipement sur le site des Ursulines à Troyes

Une opportunité est apparue avec le projet de délocalisation de la Clinique des Ursulines vers la Clinique de Montier La Celle à Saint-André-les-Vergers. La libération du site des Ursulines permet d'envisager la possibilité d'installer la Maison de Santé Pluri professionnelle Universitaire en cœur de ville. Le maintien d'un équipement de santé, qui plus est universitaire, génèrera des flux constants, en centre-ville, de professionnels de santé, d'étudiants et de patients...

Le Groupe ELSAN, propriétaire du site de la Clinique des Ursulines, a lancé un appel à candidature en 2017. Troyes Champagne Métropole, ne pouvant s'engager juridiquement sans une décision des instances communautaires et un avis préalable de France Domaine, a fait parvenir au Groupe une lettre d'intérêt en précisant que son offre serait conforme à l'avis du pôle d'évaluation domaniale. L'évaluation produite a retenu une valeur de 2 726 000 € HT.

Le site des Ursulines présente de multiples et sérieux avantages :

- sa localisation en centre-ville,
- sa disponibilité immédiate et quasiment sans travaux lourds pour la création de la Maison de Santé Pluri professionnelle Universitaire dans la mesure où elle s'installerait dans la partie la plus récente des bâtiments de la clinique (1 200 m² élevés sur sous-sol sur 3 étages pouvant accueillir une vingtaine de professionnels avec une salle de réunion permettant des visioconférences pour les échanges entre étudiants et professionnels, et environ 1 200 m² disponibles sur une autre aile de ce bâtiment récent, soit une superficie totale d'environ 2 400 m²,
- l'existence d'un parking gratuit d'une cinquantaine de places pour le personnel et la patientèle.

Le bien mis en vente par le Groupe ELSAN comprend également une emprise foncière située à proximité comprenant, dans un immeuble sur rez-de-chaussée et sur deux étages, trois spacieux logements donnant sur la rue Charles Gros avec 170 m² de jardin.

En revanche, les autres bâtiments, dont une bonne partie est remarquable (immeubles du XVI^{ème}, ancien cloître...) sont vétustes et pour certains vacants. Ils nécessitent de très gros travaux et sont situés en secteur sauvegardé. Des diagnostics, notamment sur réseaux, devront être conduits.

Mais ces immeubles ne sont pas nécessaires pour l'installation de la Maison de santé. Ils pourraient être cédés pour procurer des recettes à Troyes Champagne Métropole.

En outre, les professionnels de santé payeront un loyer à Troyes Champagne Métropole, encadré par les administrations sociales, estimé à environ 11 € le m².

Ce projet, pour lequel des cofinancements sont attendus, s'inscrit en totale cohérence avec le dynamisme reconnu de l'enseignement supérieur sur l'agglomération troyenne et le besoin de renforcer l'envie pour les internes en médecine de s'installer sur le territoire communautaire.

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'ACCEPTER le projet de promesse synallagmatique de vente ci-après annexé dans les conditions sus-indiquées en vue d'acquérir en 2019 le site des Ursulines à un prix de 2 726 000 € HT et une TVA de 545 200 €, soit un prix de 3 271 200 € TTC en conformité avec l'avis rendu du pôle d'évaluation domaniale ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant, à signer la promesse synallagmatique de vente et l'acte de cession à intervenir au profit de Troyes Champagne Métropole ainsi que tout document relatif à la réalisation de ce dossier ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à solliciter toute demande de subvention, participation ou cofinancement auprès de toute collectivité ou organisme et à signer tout document à venir se rattachant à cette opération.**

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES
PUBLIQUES DE LA MARNE
Division des Opérations et du Domaine de l'État
Pôle d'évaluation domaniale
12 RUE SAINTE-MARGUERITE
51022 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX
TÉLÉPHONE : 03 26 69 60 34
MÉL. : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 07/06/2018

*La Direction départementale des Finances publiques
de la Marne*

POUR NOUS JOINDRE :

à

Affaire suivie par : Jérôme TOMASI
Téléphone : 03 25 43 72 47
Courriel : jerome.tomasi@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : 2017-10387V0528

Troyes Champagne Métropole

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : CLINIQUE DES URSULINES

ADRESSE DU BIEN : RUE RAYMOND POINCARÉ - TROYES

VALEUR VÉNALE : 2 726 000 €

1 - SERVICE CONSULTANT :

Troyes Champagne Métropole

2 - Date de consultation : 21/12/2017
Date de réception : 21/12/2017
Date de visite : 08/01/2018
Date de constitution du dossier « en état » : 01/06/2018

3 - OPERATION SOUMISE A L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGE :

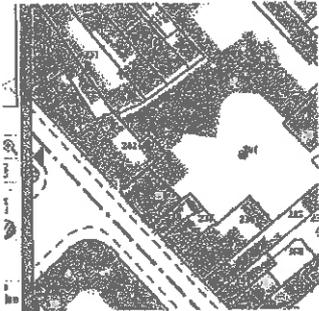
Acquisition de bien immobilier.

4.- DESCRIPTION DU BIEN

Le bien immobilier objet du présent avis est cadastré CD 205, 209, 210, 237, 237, 263, 264, 265, 267, 316, 361, 362, 363, 364, 365, 366.

En centre historique de ville de Troyes, tènement foncier d'une contenance cadastrale de 7 567 m² supportant un ensemble de bâtiments utiles aux activités d'une polyclinique dénommée **Clinique des ursulines** se décrivant comme suit.

Bâtiment cadastré CD 361p – 13, 15, 17 rue Raymond Poincaré



Bâtiment de construction ancienne, apparemment vacant et en état de vétusté avancée, équipé de menuiseries anciennes en simple vitrage bois, et dont la couverture en tuile plate appelle à tout le moins une révision approfondie. Le revêtement de façade est fragilisé.

Nombre de niveaux existants :

- 3 niveaux (et combles perdus) à gauche du porche ;
- 1 niveau au-dessus du porche.

Bâtiment cadastré CD 361p prolongeant le bâtiment précédent dans la profondeur de la parcelle



Extension bâimentaire élevée en béton. Le gros-oeuvre ne marque pas de signes manifestes de désordres ou d'affaiblissement. Les façades appellent un ravalement (noircissements).

Nombre de niveaux existants : 2 niveaux.

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.

Bâtiment cadastré CD 238 – 19 rue Raymond Poincaré

Construction ancienne, en même état apparent que la partie de bâtiment précitée 13, 15, 17 rue Raymond Poincaré.

Nombre de niveaux existants : 3 niveaux et combles perdus.

Bâtiment cadastré CD 237 – 21 rue Raymond Poincaré.

Construction ancienne, en même état apparent que les bâtiments situés 13, 15, 17, 19 rue Raymond Poincaré, présentant néanmoins une couverture récemment reprise à neuf.

Nombre de niveaux existants : 3 niveaux et combles perdus.

Bâtiment cadastré CD 361p



Construction ancienne connaissant un usage effectif actuel de polyclinique. Le gros-oeuvre ne marque pas de signes manifestes de désordres ou d'affaiblissement. Menuiseries double-vitrage PVC.

Nombre de niveaux exploitables :

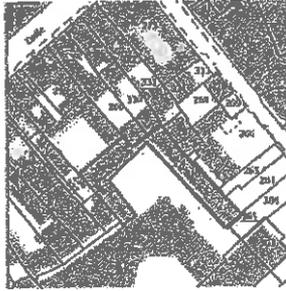
- structure originelle : 3 niveaux ;
- extension ultérieure en dents de scie : 1 niveau.

Bâtiment cadastré CD 362, 363.

Construction récente (années 2000), en bon état de gros-oeuvre apparent, supputée en bon état de second-oeuvre, connaissant un usage effectif actuel de polyclinique.

Nombre de niveaux existants : 3 niveaux.

Bâtiment cadastré CD 316 et 361p.



Ancien bâtiment de congrégation religieuse (cloître), construit en deux phases :

- bâtiment ancien sur CD 361p, connaissant des couvertures en tuile plate appelant à tout le moins une révision approfondie (aile nord) et en tuile mécanique ancienne (aile ouest) ; nombre de niveaux existants : 3 niveaux ;
- extension ultérieure sur CD 316, dont le gros-œuvre ne marque pas de signes manifestes de désordres ou d'affaiblissement ; nombre de niveaux existants : 2 niveaux.

Bâtiment cadastré CD 361p.



Ancien bâtiment de congrégation religieuse (cloître).

Nombre de niveaux existants : 2 niveaux.

Bâtiment cadastré CD 205.

Construction ancienne constituant immeuble d'habitation à pan de bois, en bon état de gros-œuvre apparent.

Nombre de niveaux existants : 4 niveaux.

5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : groupe ELSAN.

Situation d'occupation : bien présumé libre de location ou d'occupation à date de mutation.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Ensemble immobilier inclus dans le périmètre du Plan de sauvegarde et de mise en valeur de la Ville de Troyes révisé le 15/12/2017, lequel repère notamment les cloîtres et les bâtiments édifiés sur rue Raymond Poincaré en tant qu'immeubles à conserver.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le Pôle d'évaluation domaniale a observé le potentiel représenté par cet ensemble immobilier selon deux hypothèses de reconversion.

Les projections qui ressortent de ces études permettent de situer la valeur du bien objet du présent avis autour de 2 726 000 € environ.

Marge d'appréciation : ± 15 %.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

Sauf en cas de changement notable dans les circonstances de fait ou de droit, le présent avis est rendu avec une durée de validité de deux ans.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

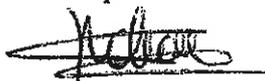
Conformément aux articles L 1311-9 à L 1311-12 du CGCT, dans le cas où l'acquisition est conclue moyennant un prix égal ou supérieur à 180.000 euros le Conseil municipal délibère au vu du présent avis. Toutefois, il garde la faculté de motiver une acquisition sur une base différente de celle proposée dans le présent avis.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai indiqué ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

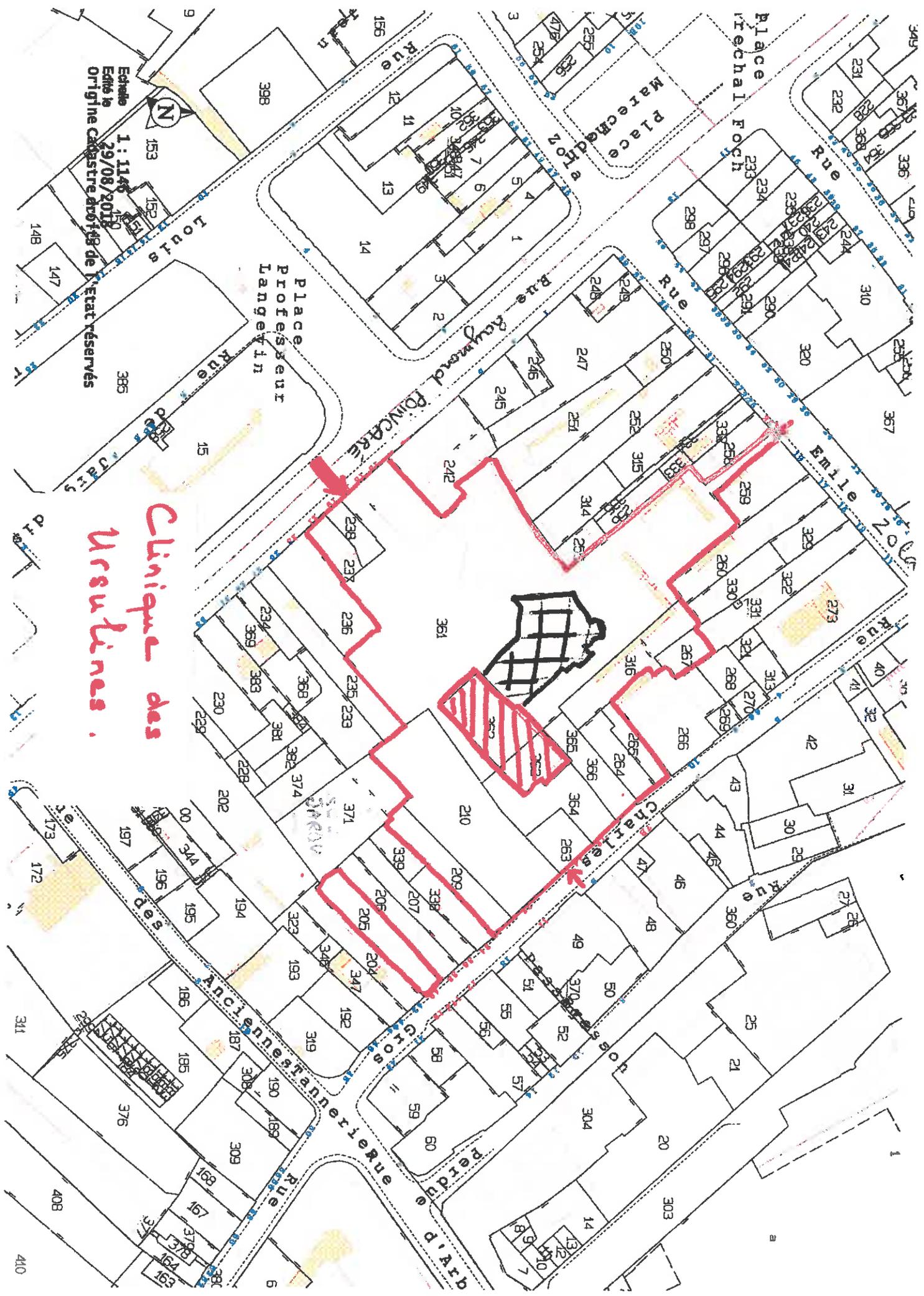
Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
La responsable de la Division des opérations et du domaine de l'Etat

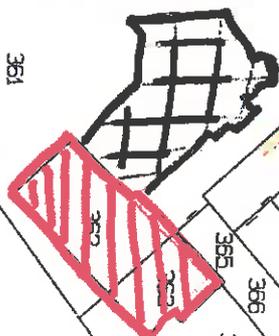


Estelle GENDRON

Administratrice des Finances publiques adjointe



Clinique des
Ursulines.



Etat
Edite le
1 : 1145
29/08/2018
Origine
Cadastrale
de l'Etat
réservés

ADE/MT/FZ
Compte n°

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
Le

A
Maître

Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Letulle Deloison Drilhon-Jourdain », titulaire d'un Office Notarial à la résidence de PARIS (8ème arrondissement) 3 rue Montalivet,

Avec la participation de Maître Julien CHATON, notaire à TROYES (10000), 11 rue Paul Dubois, conseil de l'Acquéreur.

1. PROMESSE DE VENTE SYNALLAGMATIQUE

Aux termes du présent Acte, les Parties, à savoir le Vendeur et l'Acquéreur s'engagent respectivement et réciproquement à vendre et acquérir la pleine propriété de l'Immeuble ci-après désigné.

La présente Promesse de vente définit les conditions auxquelles est subordonnée la régularisation de la Vente projetée ses modalités de régularisation, ainsi que ses charges et conditions.

Les engagements pris par les Vendeur et Acquéreur à la Promesse sont irrévocables.

En conséquence, la présente Promesse vaut Vente.

2. PARTIES A L'ACTE

2.1. VENDEUR

La société dénommée « **POLYCLINIQUE DES URSULINES** », Société par actions simplifiée au capital de 299704,26 €, dont le siège est à TROYES (10000), 17 rue Raymond Poincaré, identifiée au SIREN sous le numéro 339564221 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de TROYES.

2.2. ACOUÉREUR

La Communauté d'agglomération dénommée **TROYES CHAMPAGNE METROPOLE** », par abréviation « TCM », personne morale de droit public située dans le département l'Aube, dont l'adresse est à TROYES (10000) , 1 place Robert Galley , identifiée au SIREN sous le numéro 200069250.

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, de SIREN 200 069 250 et numéro SIRET 200 069 250 00013.

3. PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

3.1. POUR LE VENDEUR

La **POLYCLINIQUES DES URSULINES** est représentée à l'acte par [• •]

[• •]

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Thierry CHICHE aux termes d'un acte sous seing privé en date à [• •] du [• •] demeuré ci-annexé.

(Annexe n°1. POUVOIR DU SIGNATAIRE DE LA POLYCLINIQUE DES URSULINES)

Monsieur CHICHE, agissant en sa qualité de Président de la Société par actions simplifiée « **ELSAN** », ayant son siège à PARIS, 8^{ème}, 58bis, rue de la Boétie, identifiée au SIREN sous le numéros 802 797 910 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Cette dernière agissant en qualité de Président de la société dénommée « **POLYCLINIQUE DES URSULINES** », Société par actions simplifiée au capital de 299704,26 €, dont le siège est à TROYES (10000), 17 rue Raymond Poincaré, identifiée

au SIREN sous le numéro 339564221 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de TROYES.

La société « ELSAN » régulièrement habilitée par une décision de son associé unique, la Société « ELSAN SANTE MCO », société par actions simplifiée au capital de 188.063.000 €, ayant son siège social 58 bis rue la boëtie (75008) PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 490 291 655 du 4 décembre 2018.

3.2. POUR L'ACQUÉREUR

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE est représentée à l'acte par Monsieur Jacques RIGAUD, Vice-Président de ladite Communauté d'agglomération, agissant au nom de Monsieur François BAROIN, Président de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, en vertu des pouvoirs qu'il lui a délégués aux termes de l'arrêté n° 2017/112 du 20 juillet 2017, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

(Annexe n°2. DELEGATION DE POUVOIRS CONSENTIE PAR
M. FRANÇOIS BAROIN A JACQUES RIGAUD)

Observation étant ici faite qu'une expédition certifiée conforme de cet arrêté a été transmise le 26 juillet 2017 à Monsieur le Préfet du Département de l'Aube qui l'a affichée le même jour.

Monsieur Jacques RIGAUD affirme que :

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

Monsieur François BAROIN agissant lui-même en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Bureau Communautaire en date du [• •] aux termes de la délibération numéro [• •], dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

(Annexe n°3. DELIBERATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE
DE TCM AUTORISANT LA VENTE)

Observation étant ici faite qu'une expédition certifiée conforme de cette délibération a été transmise le [• •] à Monsieur le Préfet du Département de l'Aube qui l'a affichée le [• •]

Monsieur Jacques RIGAUD affirme que :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

- que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Le Bureau Communautaire agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil Communautaire en date du 9 janvier 2017 aux termes de la délibération numéro 7, ont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

4. QUOTITÉS ACQUISES

L'Acquéreur acquiert la pleine propriété de l'Immeuble ci-après désigné.

5. OBSERVATIONS PRÉALABLES

5.1. ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

Les Parties déclarent également que les dispositions de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au Bénéficiaire personne publique.

5.2. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de l'Acte, les mots et expressions qui sont précédés d'une majuscule, lorsqu'ils ne sont pas justifiés par les règles de l'orthographe de la langue française, auront les définitions indiquées ci-après.

D'autres mots ou expressions plus spécifiques pourront également être définis au cœur de l'Acte lui-même et, à ce titre, être également précédés d'une majuscule.

Acquéreur : désigne la ou les personnes désignée(s) sous le titre 2.2 – **ACQUÉREUR**, savoir la communauté d'agglomération « TROYES CHAMPAGNE METROPOLE », ou son substitué.

Acte ou Acte de promesse : désigne le présent acte contenant Promesse synallagmatique.

Acte de vente ou Acte authentique de vente : désigne l'acte authentique à recevoir par l'Office notarial de Maître Julien CHATON, susnommé, avec la participation de Maître Arnaud DELOISON, notaire soussigné, à l'effet régulariser la

Vente objet de la présente Promesse synallagmatique vente.

Annexe : vise tous les documents annexés à l'Acte ; l'ensemble des annexes forme un tout indissociable avec l'Acte lui-même. Il est précisé que chaque annexe a été rédigée sous la seule responsabilité de son rédacteur, notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues.

Article : désigne à l'acte tout paragraphe dont l'énoncé est précédé d'un numéro.

Condition suspensive : désigne, selon l'article 1304 du Code civil, un évènement futur et incertain auquel est suspendue la réalisation d'un contrat.

Dossier d'information : désigne l'ensemble des documents et informations mis jusqu'à ce jour, par le Vendeur, à la disposition de l'Acquéreur et de ses conseils, pour leur permettre de réaliser leur analyse de l'Immeuble, régulariser les termes de la Promesse et les charges et conditions de la Vente.

Immeuble : désigne deux immeubles sis à TROYES (10000), respectivement (i) 21, rue Emile Zola, 12 à 28, rue Charles Gros et 13 à 21 rue Raymond Poincaré, cadastré section CD, numéros : 209, 210, 237, 238, 263, 264, 265, 267, 316, 361, 364, 366, 362, 363, 365 et (ii) 40 rue Charles Gros cadastré CD, numéro : 205 ci-après plus amplement désignés sous le titre 9 « **DESIGNATION DE L'IMMEUBLE** »

Notaire participant : Maître Julien CHATON, notaire à TROYES (10000), 11 rue Paul Dubois.

Office notarial : désigne l'Office notarial du notaire rédacteur des présentes

Partie(s) : désigne (i) au pluriel le Vendeur et l'Acquéreur pris ensemble et (ii), au singulier, l'un d'eux ou l'un et l'autre suivant le contexte.

Promesse synallagmatique de vente ou Promesse de vente ou Promesse : désigne l'avant contrat aux termes duquel un Vendeur et un Acquéreur s'engagent respectivement et réciproquement à vendre et acquérir, sous réserve de la réalisation de conditions suspensives, la propriété d'un immeuble et y définissent les modalités de réalisation de la Vente projetée ainsi que ses charges et conditions.

Elle est l'objet même du présent contrat.

Substitué : désigne toute personne valablement substituée à l'Acquéreur dans le bénéfice de la Promesse synallagmatique.

Vendeur : désigne la ou les personne désignée(s) sous le titre 2.1 ~~—~~ VENDEUR, savoir la « **POLYCLINIQUE DES URSULINES** »

Vente : désigne le contrat régi par les articles 1582 et suivants du Code civil.

5.3. INTERPRÉTATION

Pour l'interprétation de la Promesse de vente, outre les articles du Code civil – 1188 et suivants du Code civil relatifs à l'interprétation des contrats -, il sera fait application des règles suivantes.

5.3.1. Dans le temps

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature des présentes.

Jusqu'à la date de signature de l'Acte de vente, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations de la présente Promesse synallagmatique.

5.3.2. Délai

Tout délai exprimé en jours est un délai qui part du lendemain de l'évènement considéré et qui expire le jour même du point d'arrivée à vingt-quatre (24) heures et non le lendemain (auquel cas le délai aurait été dit franc).

Lorsqu'un délai est exprimé en mois ou en années, ce délai expire le jour du dernier mois ou de la dernière année qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'évènement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. A défaut d'un quantième identique, le délai expire le dernier jour du mois.

Lorsqu'un délai est exprimé en mois et en jours, les mois sont d'abord décomptés, puis les jours.

Le délai qui expirerait dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Il est précisé qu'aux présentes un délai ne commencera à courir qu'à compter du moment où celui contre qui il court aura été informé des faits qui le font courir.

5.3.3. Document

Les titres des Articles ne figurent qu'à titre indicatif, afin de faciliter la lecture de l'Acte, et ne peuvent être utilisés par les Parties aux fins d'interpréter les stipulations de la Promesse synallagmatique.

Aux termes de l'Acte et sauf si le contexte l'exige autrement :

- la référence à une personne englobe ses ayant droits ;
- et la référence à un document vise ce document, tel qu'il pourra être amendé, remplacé par voie de novation ou complété.

5.3.4. Déclarations

Dans le présent Acte, sauf si le contexte en requiert différemment, les engagements souscrits et les déclarations faites à l'Acte seront toujours considérés comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5.3.5. Absence de contrat d'adhésion

L'article 1190 du Code civil dispose que :

« Dans le doute, le contrat de gré à gré s'interprète contre le créancier et en faveur du débiteur, et le contrat d'adhésion contre celui qui l'a proposé. »

Les Parties reconnaissent que l'ensemble du présent Acte a pu être librement débattu de sorte que le présent contrat est un acte de gré à gré et non un contrat d'adhésion au sens du Code civil.

6. EXPOSÉ

6.1. DÉCISION DE VENDRE L'IMMEUBLE

Le Vendeur est propriétaire d'un Immeuble dans lequel est exploitée, pour sa plus grande partie, une clinique.

Ne souhaitant plus continuer son exploitation au sein de l'Immeuble, il a décidé de le vendre.

6.2. ORGANISATION DE L'APPEL D'OFFRES

A cette fin, le Vendeur a organisé un appel d'offres restreint entre divers promoteurs immobiliers ou professionnels de l'immobilier susceptibles d'être intéressés.

Lesdits candidats ont eu alors accès à la data room gérée par l'Office notarial sis à PARIS, 8ème, 3 rue Montalivet.

Dans le cadre de cette data-room, il a été fourni par le Vendeur aux candidats-acquéreurs, un Dossier d'information comprenant tous les documents et informations en sa possession relatifs à l'Immeuble, afin de permettre aux candidats et à leurs conseils, internes et externes de les analyser, de réaliser leurs propres investigations, le cas échéant, d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, locative, environnementale et administrative de l'Immeuble.

6.3. CHOIX DU CANDIDAT DÉFINITIF

Les candidats sollicités ont souhaité acquérir l'Immeuble en vue d'y créer une Maison Universitaire Pluri Professionnelle de Santé

Les éléments pris en compte par le Vendeur, dans les réponses des candidats, pour retenir *in fine* celle de l'Acquéreur ont été notamment les suivants

(i) La nature du projet

Présentation des grandes orientations du projet consistant en la création d'une Maison Universitaire Pluri Professionnelle de Santé

(ii) Les éléments financiers

Éléments financiers (prix d'acquisition net vendeur, solvabilité de la personne publique) et conditions d'acquisition ;

(iii) Les éléments juridiques

Validation des clauses du modèle de Promesse de vente.
Acquisition en l'état « sans » condition suspensive, notamment relatif à l'obtention d'autorisation d'urbanisme et la situation environnementale

6.4. DOSSIER D'INFORMATION – DATA-ROOM

Préalablement au présent Acte, il a été fourni par le Vendeur à l'Acquéreur, dans le cadre d'une data-room gérée par l'Office notarial, tous les documents et informations en sa possession relatifs à l'Immeuble (« Dossier d'information »), afin de permettre à l'Acquéreur et à ses conseils, internes et externes de les analyser, de réaliser leurs propres investigations, le cas échéant, d'apprécier ainsi la situation tant juridique que technique, locative, environnementale et administrative de l'Immeuble.

Le sommaire du Dossier d'information est ci-annexé après mention.

(Annexe n°4. DOSSIER D'INFORMATION)

L'Acquéreur déclare avoir procédé, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de conseils expérimentés choisis par lui, à une étude juridique, technique, locative, environnementale et administrative de l'Immeuble sur la base des documents et informations figurant dans le Dossier d'information.

Le Vendeur précise que le libre examen de l'Immeuble et de sa situation par chacun des candidats acquéreurs, qui ont pu ainsi mener leurs propres investigations a été une condition essentielle et déterminante de son appel d'offres.

En effet, la faculté réservée à chacun des candidats acquéreur de pouvoir procéder à toutes investigations concernant l'Immeuble a été conférée par le Vendeur afin que la Vente, condition essentielle et déterminante pour le Vendeur, soit consentie et acceptée par l'Acquéreur, sans aucune garantie, de quelque nature que ce soit à la

charge du Vendeur, à l'exception de la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du Code civil, l'Acquéreur devant faire son affaire personnelle des vices apparents ou cachés de tous ordres, notamment, juridiques, fiscaux, environnementaux, physiques, ou techniques affectant ou susceptibles d'affecter l'Immeuble et s'interdisant de poursuivre le Vendeur à ce titre, mais :

- sous réserve des garanties légales dont le Vendeur ne peut s'exonérer ;
- des déclarations et garanties expressément et limitativement stipulées aux présentes.

L'Acquéreur indique que le fondement déterminant de son offre et de sa décision d'acquiescer résulte tant des visites qu'il a faites de l'Immeuble que des documents et informations fournis par le Vendeur et de ses propres investigations.

Dans ces conditions, l'Acquéreur reconnaît que cette acquisition interviendra sans autres garanties que les garanties légales dont le Vendeur ne peut s'exonérer et déclarations et garanties que celles expressément et limitativement prévues aux termes de la Promesse,

Le Vendeur déclare et garantit que :

- que le Dossier d'Informations a été constitué de bonne foi et contient les informations en sa possession qui sont de nature à permettre à l'Acquéreur de réaliser ses propres investigations pour apprécier la situation juridique, technique, fiscale, environnementale et administrative de l'Immeuble ;
- et que les informations qu'il contient sont exactes.

Les Parties déclarent que les déclarations contenues dans le présent exposé font partie intégrante du présent Acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leur convention.

7. USAGE DE L'IMMEUBLE

L'Immeuble comprend ;

- Pour partie des bâtiments à usage de clinique (laquelle doit être définitivement fermée et déménagée au plus tard le 31 décembre 2019).
- Pour partie des bâtiments à usage d'habitation

La régularisation de la Vente interviendra après le déménagement de l'activité de la clinique.

8. PROJET DE L'ACQUÉREUR

L'Acquéreur a déclaré que son acquisition était la création d'une Maison Universitaire pluri-professionnelle de Santé.

CELA OBSERVÉ ET EXPOSÉ, il est passé à la Promesse synallagmatique de vente de l'Immeuble.

9. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

9.1. DÉSIGNATION

Un Immeuble sis à TROYES (Aube), constitué principalement d'un établissement de santé dénommé « Clinique des Ursulines », et pour partie de bâtiments à usage d'habitation, sis sur deux tènements distincts :

- (i) Le premier sis 21 rue Emile Zola, 12 à 28 Charles Gros, 13 à 21 rue Raymond Poincaré, avec accès principal 17 rue Raymond Poincaré, sortie impasse des Ursulines qui débouche rue Charles Gros, et accès secondaire 21 rue Emile Zola, d'une part ;
- (ii) Le second, non contigu au premier, sis 40 rue Charles Gros d'autre part,

Cadastré respectivement :

Pour son premier tènement :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
CD	209	32 Rue Charles Gros	02a 44ca
CD	210	28 Rue Charles Gros	09a 55ca
CD	237	21 Rue Raymond Poincaré	01a 18ca
CD	238	19 Rue Raymond Poincaré	00a 96ca
CD	263	24 Rue Charles Gros	01a 48ca
CD	264	14 Rue Charles Gros	01a 60ca
CD	265	12 Rue Charles Gros	01a 05ca
CD	267	Imp. Des Ursulines	01a 00ca
CD	316	Rue Raymond Poincaré	03a 29ca
CD	361	21 Rue Emile Zola	40a 56ca
CD	364	13 Rue Emile Zola	03a 31ca
CD	366	22 Rue Charles Gros	02a 03ca
CD	362	21 Rue Emile Zola	02a 94ca
CD	363	13 Rue Raymond Poincaré	01a 47ca
CD	365	13 Rue Raymond Poincaré	00a 06ca
Total surface :			72a 92ca

Et pour son second :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
CD	205	40 Rue Charles Gros	02a 75ca

Le premier tènement est composé :

De la clinique dite des « Ursulines », laquelle comprend savoir :

1) Divers bâtiments savoir :

- * un bâtiment à usage d'hospitalisation élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages
- * un bâtiment à usage de consultation et d'hospitalisation élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée, deux étages et comble
- * un bâtiment à usage d'hospitalisation et d'accueil, élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée, deux étages et combles,
- * un bâtiment à usage de bloc opératoire et d'hospitalisation élevé sur rez-de-chaussée, deux étages et combles,
- * un bâtiment constituant les locaux administratifs de la clinique, élevé sur rez-de-chaussée, et deux étages,
- * un ancien cloître, comprenant une cave inondée en permanence, un rez-de-chaussée et deux étages,
- * un bâtiment comprenant la cuisine et le réfectoire, élevé sur rez-de-chaussée,

un étage et des combles,

* espaces verts et emplacements de parkings extérieurs.

2) D'un immeuble à usage d'habitation et professionnel sis au 13 rue Raymond Poincaré, accessible tant par la rue que par une aile de la clinique, élevé sur rez-de-chaussée (anciennement utilisé par un cabinet de radiologie), et deux étages dont les murs sont en mauvais état,

3) D'un immeuble d'habitation sis au 15 rue Raymond Poincaré élevé sur rez-de-chaussée et deux étages, en mauvais état,

4) D'un immeuble d'habitation sis au 17 rue Raymond Poincaré, auquel on accède par le n°15, situé au-dessus du passage permettant d'accéder à la clinique, dont les murs sont en très mauvais état, composé d'un étage,

5) D'un immeuble d'habitation sis au 19 rue Raymond Poincaré, élevée sur rez-de-chaussée et deux étages, en très mauvais état, s'agissant du 1er étage, du 2ème étage et des combles,

6) Et d'une maison d'habitation sise au 21 rue Raymond Poincaré élevée sur rez-chaussée et deux étages, comprenant un jardinet, laquelle a fait l'objet d'un incendie.

Le second tènement

Consiste en un immeuble d'habitation sis au 40 rue Charles Gros, élevé sur rez-de-chaussée et deux étages, comprenant un jardin.

Tel que ledit Immeuble figure sur l'extrait de plan cadastral demeuré ci-annexé.

(Annexe n°5. EXTRAIT DE MATRICE CADASTRALE)

Et tel que l'Immeuble se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

9.2. COMPLÉMENTS DE DÉSIGNATION

9.2.1. Tenants

Les tenants de l'Immeuble sont :

Au nord : les parcelles cadastrées section CD numéros : 206, 242, 251, 252, 314, 255, 258, 259, 266, 330, 331 et la rue Emile Zola.

A l'est : les parcelles cadastrées section CD numéros : 268, 266 et la rue Charles Gros ;

Au sud : les parcelles cadastrées section CD numéros : 236, 235, 371, 339, 338 et 204

A l'ouest : la rue Raymond Poincaré

9.2.2. Bornage

Le Vendeur déclare que l'Immeuble, en tant que de besoin, n'est pas borné.

9.2.3. MEUBLES ET EQUIPEMENTS

Les Parties se laissent la possibilité d'établir d'un commun accord et ultérieurement à ce jour, une liste de meubles et d'équipements médicaux selon des modalités financières qui seront négociées et qui sera le cas échéant intégrée à l'Acte authentique de vente.

10. EFFET RELATIF

Parcelle CD n°205 :

Pour le terrain :

Jugement d'adjudication sur licitation rendu par le Président du Tribunal de Grande Instance de TROYES, le 13 octobre 1998 au profit de de la POLYCLINIQUE DES URSULINES, alors dénommée CLINIQUE DES URSULINES.

La grosse de ce jugement a été publiée au service de la publicité foncière de Troyes les 10 décembre 1998 et 29 janvier 1999, volume 98P n°9608.

Suivie d'une attestation rectificative établie par Maître PLOTTON, notaire à TROYES, le 29 janvier 1999, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TROYES 1er, le 29 janvier 1999, volume 99P, n°930.

Et les constructions pour les avoir fait édifier depuis, sans avoir conférés de privilèges quelconques.

Parcelles CD N°209 et 210

Pour le terrain :

Vente par la Ville de TROYES au profit de la POLYCLINIQUE DES URSULINES, alors dénommée CLINIQUE DES URSULINES, aux termes d'un acte reçu par Maître MAZURE, Notaire à Troyes, les 10 janvier 8 février 1989.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TROYES 1er , le 20 mars 1989, volume 5075, numéro 2.

Et les constructions pour les avoir fait édifier depuis, sans avoir conféré de privilège quelconque.

Parcelles CD n°237, 238, 263, 267, 316, 361 et 364 (les deux dernières issues de la division des parcelles CD n° 317 et 262)

Vente par La CONGREGATION DES URSULINES DE JESUS DE CHAVAGNES EN PAILLIERS, au profit de de la POLYCLINIQUE DES URSULINES, alors dénommée CLINIQUE DES URSULINES, aux termes d'un acte reçu par Maître MICHEL, Notaire à TROYES, le 18 décembre 1995.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TROYES 1er, le 15 février 1996, volume 96P, n°923.

Parcelle CD n°366 (issue de la division de la parcelle CD n°352)

Vente par la Ville de TROYES, au profit de de la POLYCLINIQUE DES URSULINES, aux termes d'un acte reçu par Maître MAZURE, Notaire à Troyes, les 23 juillet et 23 août 1999,

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de TROYES 1er, les 29 septembre et 8 décembre 1999, volume 99P, n°8367.

Parcelles CD n°362, 363 et 365

Fusion/Absorption entre la SOCIETE IMMOBILIERE DES URSULINES et POLYCLINIQUE DES URSULINES ayant acquis un caractère définitif par suite de son approbation aux termes de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société POLYCLINIQUE DES URSULINES, en date du 7 juin 2010.

Les différentes pièces de la fusion ayant fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître VIDAL, notaire à PARIS le 16 février 2011

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TROYES 1er, le 6 avril 2011, volume 2011P, n°2417.

Parcelles CD 264 et 265

Vente par Monsieur KLEIN, au profit de de la POLYCLINIQUE DES URSULINES, alors dénommée CLINIQUE DES URSULINES, aux termes d'un acte reçu par Maître MANDRON, Notaire à TROYES, le 6 octobre 1994,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de TROYES 1er, le 17 novembre 1994, volume 1994P, n°7181.

11. SITUATION FONCIÈRE DE L'IMMEUBLE

11.1. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le Vendeur déclare que l'Immeuble est grevé ainsi qu'il résulte du tableau ci-annexé :

(Annexe n°6. TABLEAU DE LA SITUATION HYPOTHECAIRE)

(i) de diverses inscriptions hypothécaires prises au profit de P MORGAN EUROPE LIMITED, MERRILL LYNCH INTERNATIONAL BANK LIMITED, GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL BANK, BNP PARIBAS, en garantie du remboursement d'un prêt structuré se ainsi qu'il est mentionné dans la note demeurée ci-annexée ;

(Annexe n°7. NOTE SUR LES INSCRIPTIONS DU PRET STRUCTURE)

Que lesdits créanciers sont aujourd'hui remboursés et consentent à la mainlevée ainsi qu'il résulte d'une attestation dressée par l'Office notarial de Me OUDOT sis à PARIS, 8^{ème}, 134 boulevard Hausmann, en date du 21 octobre 2015 ;

(Annexe n°8. ATTESTATION DE L'OFFICE NOTARIAL DE ME OUDOT)

(ii) et des inscriptions hypothécaires suivantes prises par

La SOCIETE GENERALE

La CEPME

La société nancéenne

Le Vendeur déclare que la situation hypothécaire ci-dessus demeure inchangée à ce jour et qu'il n'existe aucune restriction au droit de disposer résultant de la publication d'un commandement de saisie, d'interdiction d'aliéner, droit de préférence.

Le Vendeur déclare que ces inscriptions garantissent des créances dont le montant (en principal, intérêts et accessoires) et les frais de mainlevée n'excèdent pas ensemble le prix de vente, ou qu'à défaut, il s'oblige à produire un accord amiable des créanciers acceptant leur désintéressement au moyen du seul prix.

11.2. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Une note sur l'origine antérieure de l'Immeuble est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°9. NOTE SUR L'ORIGINE ANTERIEURE)

L'Acquéreur déclare qu'il a, dans le cadre de la data-room :

- fait une analyse de l'origine de propriété ;
- pris connaissance de l'ensemble des titres de propriété produits ;

Et ne pas contester les faits et actes énoncés, et s'en satisfaire.

11.3. SERVITUDES

Le Vendeur a mis à disposition de l'Acquéreur une note sur les servitudes établie par le cabinet BLOY, géomètre expert sis à PARIS, 15ème arrondissement, 21-23, rue de l'Amiral Roussin, et demeurée ci-annexés

(Annexe n°10. RAPPORT DU CABINET BLOY GEOMETRE SUR LES SERVITUDES)

Les conclusions du rapport sont ci-après rapportées par extraits :

«a. Acte du 30 juin 1841

Cet acte concerne le passage couvert à l'ouest de la propriété et permettant l'accès à la rue Notre Dame (aujourd'hui rue Emile Zola) depuis l'Hôtel du Petit Louvre (aujourd'hui clinique des Ursulines).

Il est notamment indiqué que la propriété à l'est du passage (aujourd'hui cadastrée section CD n°259), appartenant au moment de la rédaction de l'acte à M. et Mme Bataille, couvre ledit passage (ce qui est toujours le cas, voir prises de vue n°1 à 3 annexée).

L'Hôtel du Petit Louvre est grevé d'une servitude d'écoulement des eaux pluviales par jugement en première instance du tribunal civil de Troyes en date du 12 septembre 1839. Sur place, me gouttière provenant de la propriété cadastrée section CD n°259 est effectivement raccordée à la gouttière du bâtiment de la clinique (prises de vue n°4 et 5). M. et Mme BATAILLE devait placer et sceller une grille en fer, à perpétuelle demeure, à l'avant de la gargouille qui a été, semble-t-il, remplacée par le raccordement de gouttières visible sur site.

b. Acte du 21 mai 1864

Suite à la création de trottoir rue Notre Dame, la Communauté des Ursulines devait exhausser le pavé du passage et par conséquent relever la porte cochère et en diminuer la hauteur. La Communauté a décidé de remplacer la porte par une grille en fer à l'alignement de la rue. Cette convention autorise le remplacement de cette porte par ladite grille, qui sera fixée par des gonds scellés dans les poteaux de la propriété de M. et Mme BATAILLE et détaille les modalités de fixation et de renforcement des poteaux et solives. La grille en place actuellement pourrait être celle installée lors de

ces travaux (prises de vue n°2 et 3). L'acte précise que lesdits poteaux et sablières resteront propriété exclusive de M. et Mme BATAILLE.

c. Acte du 20 novembre 1963

Aux termes d'un acte reçu par Maîtres Henry Bourgoïn et Maître Jacques BRACHIN, Notaires à TROYES, le 20 novembre 1963, publié à la Conservation des Hypothèques de TROYES (Aube), le 26 juin 1964, volume 6279, numéro 29, il a été convenu ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« (..)

La société des ETABLISSEMENTS GEORGES RUELLE est propriétaire des maisons sises à TROYES, rue Raymond Poincaré, N°s 5, 7, 9 et 11.

Celles des numéros 7 et 9 étant vétustes, ont été démolies en vertu d'un arrêté (...).

Il existait sous les bâtiments numéros 7 et 9 (...) un passage qui appartenait précédemment à la Congrégation des Sœurs Ursulines avec droit de passage au profit des Consorts Dupuis et de la Société RUELLE, et derrière une cour commune dont le sol appartient aux Sœurs Ursulines.

(..)

Aux termes d'un acte reçu par Me BOURGOIN, notaire soussigné, les 16 octobre et 30 novembre 1959, publié au Bureau des Hypothèques de Troyes le 5 mai 1961, Volume 5529, N°32, il a été fait les conventions suivantes :

A - Vente par les Consorts DUPUIS à la Société « ETABLISSEMENTS RUELLE »

(..)

B - Echange entre la Société GEORGES RUELLE et les SCEURS URSULINES DE JESUS

a) La Société GEORGES RUELLE a cédé à titre d'échange à la Congrégation des SCEURS URSULINES DE JESUS, une bande de terrain (..).

b) En contre-échange, la Congrégation des SCEURS URSULINES DE JESUS a cédé à la Société GEORGESRUELLE un ancien passage (.)

Il a été en outre stipulé audit acte, diverses conventions relativement aux conduites d'eau, du tout-à-l'égout et des câbles électriques appartenant aux CONSORTS DUPUIS et à la Congrégation des SCEURS URSULINES DE JESUS, qui ont été maintenues à l'endroit de l'ancien passage, et qui, par suite, devaient être

traversées dans la cave de l'immeuble que les ETABLISSEMENTS GEORGES RUELLE envisageaient de construire sur l'emplacement des maisons 7, 9 et 11 dont cette société est propriétaire.

(..)

A - Echange entre ma Congrégation des SCEURS URSULINES DE JESUS et la Société « ETABLISSEMENTS RUELLE »

(..)

b) Et en vue d'entretenir le transformateur d'électricité de ladite Congrégation, un droit de passage et de circulation sur le sol du nouveau passage projeté, étant la propriété de la Société « ETABLISSEMENTS GEORGES RUELLE », ainsi que la cour nouvellement créée, appartenant également à ladite société.

Ces cours et passage, dans leur futur état, auront une superficie de 120 m2, et seront cadastrés section H n°122p et 123p.

(..)

Les canalisations de tout-à-l'égout, d'eau et d'électricité haute tension, seront rétablis aux frais de la société ETABLISSEMENT GEORGES RUELLE et l'entretien en sera assuré par les propriétaires desservis par ces canalisations, qui, bien-entendu, auront tout droit d'accès pour effectuer ces réparations, qui devront être effectués dans le minimum de temps. (..) »

La cour commune désignée dans l'acte existe toujours sur site et le passage vers le transformateur électrique a été maintenu (Prises de vue n°6 à 10). Un passage au nord-ouest de la parcelle donne accès à une porte qui permet l'entrée dans l'espace non bâti à l'arrière du bâtiment principal de la clinique. Ce passage semble être commun avec les propriétés voisines mais des poteaux de clôture indiquent probablement la limite de propriété (Prise de vue n°11).

d. Acte du 17 janvier 1964

Cet acte rappelle en partie les servitudes décrites dans les actes précédents sans en préciser la définition. Il ne définit pas non plus de nouvelles servitudes.

Aux termes de l'acte reçu par Maître Roger MICHEL, Notaire à TROYES, le 18 décembre 1995, publié au Bureau des Hypothèques de TROYES, le 15 février 1996, volume 96 P, numéro 923, il a été rappelé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« D'un acte reçu par Me BOURGOIN, Notaire à TROYES, prédécesseur immédiat du Notaire associé soussigné, le 20 Novembre 1963 publié au premier Bureau des Hypothèques de TROYES, le 26 juin 1964 volume 6279 N° 29, il résulte que la propriété appartenant alors à la société « ETABLISSEMENTS GEORGES RUELLE»

devant faire l'objet d'une construction comportant une cour intérieure avec passage couvert pour y accéder par la rue Raymond Poincaré, est grevée sur ces cour et passage, de droit de passage, notamment au profit de la CONGREGATION DES URSULINES DE JESUS, venderesse aux présentes, pour lui permettre d'entretenir le transformateur d'électricité se trouvant au fond de la propriété de la Société « ETABLISSEMENTS GEORGES RUELLE ».

Dans le même acte, il a été stipulé que les câbles électriques et le tout-à l'égout appartenant à la CONGREGATION DES URSULINES DE JESUS et se trouvant sous un passage, seront maintenus au même emplacement et par suite, se trouveront situés dans la cave de l'immeuble dont la construction était envisagée par la Société « ETABLISSEMENTS GEORGES RUELLE » sur le même emplacement, les conduites devant être déviées ainsi qu'il a été consenti.

L'entretien est assuré par la CONGREGATION DES URSULINES DE JESUS et tous droits d'accès ont été réservés au profit de cette dernière dans la cave de la Société « ETABLISSEMENTS GEORGES RUELLE » ainsi que des architectes, entrepreneurs et ouvriers pour assurer l'entretien des conduites en bon état de fonctionnement et les réparations nécessaires par la suite.

La CONGREGATION DES URSULINES DE JESUS a été autorisée à aménager des ouvertures dans le mur de sa propriété pour avoir vue sur celle de la Société « ETABLISSEMENTS GEORGES RUELLE » à charge de mettre ce mur en peinture de couleur blanche.

Le mur séparant la propriété de la Société « ETABLISSEMENTS GEORGES RUELLE » de celle de la CONGREGATION DES URSULINES DE JESUS devait être édifié en briques creuses de vingt-deux centimètres, sur la limite, aux frais de la CONGREGATION. Il est mitoyen sur toute sa hauteur.

(...)

L'entretien doit être effectué à frais communs. »

Cet acte rappelle en partie les servitudes décrites dans les actes précédents. Concernant le percement des fenêtres, celles-ci ont pu être identifiées sur le site (prise de vue n°12). Cette servitude de vue est donc conventionnelle et active.

f Acte du 28 février 2002

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric MAZURE, Notaire à TROYES (Aube), le 28 février 2002, publié à la Conservation des Hypothèques de TROYES (Aube), le 28 mars 2002, volume 2002 P, numéro 2111, il a été convenu ce qui suit ci-après littéralement rapporter :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

1/ - Servitudes s'appliquant sur la propriété de la S.A. POLYCLIMOUÉ DES URSULINES au bénéfice de la propriété de la S.A. IMMOBILIERE DES URSULINES.

FONDS DOMINANT :

Les parcelles figurant au cadastre de la manière suivante :

CD 362, CD 363, CD 365.

FONDS SERVANT :

Le tènement immobilier figurant au cadastre de la manière suivante :

CD 205, CD 209, CD 210, CD 237, CD 238, CD 364, CD 263, CD 267, CD 316, CD 361, CD 366.

(..)

NATURE DE LA SERVITUDE :

- Servitude de passage pour accès piétons et véhicules,
- Servitude de passage en sous-sol des réseaux :
- Assainissement eaux usées pour raccordement au réseau public, eau potable, électricité et téléphone et gaz pour alimentation du bâtiment à partir des réseaux publics.
- Servitude aérienne éventuelle de passage de résem1x électriques, PTT, etc.
- Recueil des eaux de pluies des toitures,
- Servitude de vue : les ouvertures du bâtiment édifié sur la propriété de la SA IMMOBILIERE DES URSULINES ont une vue directe sur la propriété de la POLYCLINIQUE DES URSULINES.

2/ - Servitudes s'appliquant sur la propriété de la S.A. IMMOBILIERE DES URSULINES au bénéfice de la propriété de la SA. POLYCLINIQUE DES URSULINES.

FONDS DOMINANT :

Le tènement immobilier figurant au cadastre de la manière suivante :

CD 205, CD 209, CD 210, CD 237, CD 238, CD 364, CD 263, CD 267, CD 316,

CD 361, CD 366.

FONDS SERVANT :

Les parcelles figurant au cadastre de la manière suivante :

CD 362, CD 363, CD 365.

NATURE DE LA SERVITUDE :

- Passage des éventuelles canalisations (eaux usées, eaux pluviales, eau potable, électricité, PTT, Gaz, etc ...) pour alimenter la propriété et les bâtiments existants.

CONDITIONS DES SERVITUDES PRESENTEMENT CREES

Les servitudes ci-dessus sont créées à titre perpétuel.

Ces servitudes sont consenties sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir :

- Ouvrages nécessaires :

Les frais des ouvrages nécessaires à l'exercice de cette servitude seront supportés à frais égaux par les parties qui s'y obligent solidairement.

- Responsabilité :

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu pour responsable des dégâts et dégradations constatés sur le fonds servant ou sur les propriétés voisines résultant:

- Des entreprises chargées de réaliser les ouvrages nécessaires à l'exercice de cette servitude,
- Des erreurs dans la conception ou dans la réalisation de ces ouvrages.
- Des dommages dans les ouvrages nécessaires,
- Et, plus généralement, de tous dégâts ou dégradations résultant de son fait ou de sa faute.

- Entretien, réparation et recommandation :

Le propriétaire du fonds dominant acquittera et supportera tous les frais d'entretien, de réparation ou de reconstruction des ouvrages nécessaires.

Toutefois, si ces frais résultaient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds servant, ce dernier les supporterait seul sauf cas fortuit ou de force majeure.

- Division du fonds dominant :

Si le fonds dominant vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.

Tous les frais afférents aux ouvrages nécessaires seront supportés, solidairement, par les divers propriétaires concernés.

- Mode d'usage de la servitude :

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant.

- Obligations du propriétaire du fonds servant :

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette. »

Ces servitudes mutuelles de passage, de vue, de réseaux, etc. entre les parcelles cadastrées :

- Section CD n°205, 209, 210, 237, 238, 364, 263, 267, 316, 361 et 366 d'une part,
- Section CD n°362, 363 et 365 d'autre part,

Tiennent au fait que les premiers terrains étaient la propriété de la S.A. IMMOBILIERE DES URSULINES, tandis que les seconds étaient propriété de la SA POLYCLINIQUE DES URSULINES au moment de la rédaction de l'acte. Ces terrains étant aujourd'hui réunis en une seule main (SA POLYCLINIQUE DES URSULINES), cette servitude est éteinte par réunion des fonds en me seille main.

3. SERVITUDES APPARENTES ET LIMITES DE PROPRIETE

La visite sur site a permis de mettre en évidence des vues, passages piétons et réseaux qui n'ont, semble-t-il, pas fait l'objet de servitudes conventionnelles.

a. Vues et jours

- Les fenêtres de la maison bâtie sur la parcelle cadastrée section CD n°339 ont une vue directe sur la parcelle AD n°209. Les fenêtres sont à une distance de 1,80 ru environ de la limite apparente, inférieure aux 1,90 ru minimum légaux (prise de vue n°13).

- Les fenêtres des maisons bâties sur les parcelles cadastrées section CD n°251, 252, 255 et 314 ont des vues droites sur le « passage commun » avec la parcelle AD n°361.

De même le bâtiment de la clinique a des vues droites sur ce passage. Il y a donc une servitude apparente réciproque de vue sur ce passage (prises de vue n°10 et 11).

- Le bâtiment de la clinique a également des jours en limite de propriété nord de la parcelle CD n°255, au niveau de son deuxième étage (prises de vue n°14 et 15).

- Un mur de carreaux de verre opaques clos la propriété de la clinique en limite du fond cadastré section CD n0268 (prises de vue n°16 et 17). La cour de cassation du 22107/1964 a jugé que ce type d'ouverture scellée ne constitue ni un jour ni une vue.

- Des fenêtres du fond cadastré section CD n°266 donnent directement sur la courette de la polyclinique en limite nord-est de la parcelle 316 et sud de la parcelle 267 (prise de vue N°18)

1. Réseaux

- Les gouttières des bâtiments de la clinique (parcelle CD n0316) et des bâtiments voisins (parcelle CD 266) descendent dans la courette précédemment décrite. Il semble donc y avoir une servitude de passage de réseaux d'eaux pluviales grevant la parcelle CD n°316 au profit de la parcelle CD n°266. Etant donné la configuration des lieux, il est également possible que le réseau d'eaux pluviales du bâtiment de la clinique (parcelle n°316) passe en servitude sur la parcelle n°266 (prise de vue n°19).

c. Passages

- La clinique dispose d'un passage piéton débouchant sur la parcelle cadastrée section CD n0268 et permettant de rejoindre la rue Charles Gros par le porche de la parcelle 270 (prises de vue n°17 et 20). D'après les dires de M. Noiret, ce

passage était utilisé fréquemment il y a quelques années et une sonnette était installée au niveau de la porte côté cour.

- La limite entre la parcelle cadastrée section CD n0371 et la propriété de la clinique n'est pas visible sur site. Le parking de la clinique se poursuit sur cette parcelle. Cette parcelle dispose d'un accès par le passage situé entre le numéro 35 et le numéro 37 de la rue Raymond Poincaré, résultant d'une convention de servitudes à titre de simple tolérance et n'est donc pas enclavée.

4. CONCLUSION

L'analyse des documents fournis et la visite sur site font apparaître un respect des servitudes conventionnelles, même si l'ancienneté et l'imprécision de certaines convention ne permettent pas de conclure sur le respect total de ces servitudes

La configuration et l'emplacement de la clinique en milieu urbain dense et ancien explique l'existence de nombreuses vues et jours au profit ou grevant le terrain d'étude. Etant donné l'ancienneté du bâti de ce secteur, on peut penser que la plupart constituent aujourd'hui des servitudes par prescription trentenaire.

Une régularisation majeure semble néanmoins être nécessaire.

Une modification de la propriété foncière du passage sur la rue Emile Zola permettrait de supprimer les servitudes et surplomb. Une division en volumes pourrait être envisagée pour simplifier la gestion de cette partie.

L'Acquéreur déclare en avoir pris parfaite connaissance des servitudes ci-dessus relatées et en faire son affaire.

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'Immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et péril, sans aucun recours contre le Vendeur, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le Vendeur déclare, relativement aux servitudes, qu'à sa connaissance il n'existe pas de servitudes en dehors :

-de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux et de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs,

- de celles figurant dans le Dossier d'Information ;

-et de celles rappelées dans le rapport susvisé.

L'Acquéreur sera subrogé de plein droit dans tous les droits et obligations du Vendeur résultant des servitudes.

12. RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

Le Vendeur déclare que l'Immeuble entre dans le champ d'application de la réglementation relative aux Établissements Recevant du Public (E.R.P.) figurant aux articles R. 123-1 à R. 123-55 du Code de la construction et de l'habitation.

Les procès-verbaux de la Commission de sécurité en date de 9 avril 2009 et 14 septembre 2015 ont été mis en Dossier d'information.

L'Acquéreur déclare en faire son affaire personnelle.

13. DIAGNOSTICS REALISÉS

13.1. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE

13.1.1. Réglementation

Pour l'information des Parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostic technique (« Dossier de diagnostic technique ») 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.

Diagnostic	Fondement	Champ d'application	Durée de la validité
Constat de risque d'exposition au plomb (dans les revêtements)	L. 1334-5 et L. 1334-6 CSP	Lot de copropriété à usage d'habitation construit avant le 1 ^{er} janvier 1949	- illimitée si absence de plomb ou à la présence inférieure à 1 mg / cm ² - 1 an si présence de plomb à un taux supérieur à 1 mg / cm ²
Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante	L. 1334-13 CSP	Lot de copropriété construit en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997	Illimitée

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment	L. 133-6 CCH	Tout bâtiment inclus dans une zone délimitée par le préfet	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	L. 134-6 CCH	Tout bâtiment ou partie de bâtiment à usage d'habitation ayant une installation de gaz de plus de 15 ans	3 ans
Etat des risques naturels, miniers et technologiques	L. 125-5 C Env	Tout bâtiment situé dans une zone de sismicité ou dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques	6 mois
Diagnostic de performance énergétique	L. 134-1 CCH	Tout bâtiment comprenant une installation de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement ou de ventilation	10 ans
Etat de l'installation intérieure d'électricité	L. 134-7 CCH	Bâtiment ou partie de bâtiment à usage d'habitation	3 ans
Contrôle des installations d'assainissement non collectif	L. 1331-11-1 CSP	Bâtiment ou partie de bâtiment à usage d'habitation	

13.1.2. Récapitulatif du dossier remis à l'Acquéreur

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le Dossier de diagnostic technique a été établi, aux dates ci-après indiquées dans le tableau par la société dénommée « QUALICONSULT IMMOBILIER », 8, rue Jean Goujon, PARIS (75008) diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes.

Toutefois l'État des Risques et Pollutions (ERP), a été établi par le cabinet PIERRE BLOY, sis à PARIS (75015), 21/23 Rue de l'Amiral Roussin, le 31 octobre 2018 !

Le diagnostiqueur a remis une attestation sur l'honneur indiquant les

références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

Les synthèses du dossier de diagnostic technique, accompagné des attestations sur l'honneur susvisée, des attestations de compétences de l'opérateur, et de l'attestation d'assurance du (ou des) diagnostiqueur(s), sont demeurées ci-annexées aux présentes après mention.

(Annexe n°11. DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE)

L'ERP est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

(Annexe n°12. ETAT DES RISQUES ET POLLUTION)

Au surplus ces documents figurent dans le Dossier d'information.

Le dossier technique porte sur la totalité de l'immeuble, à l'exception de locaux impossibles à visiter compte tenu de l'exploitation de la clinique ou tout simplement inaccessible.

Le Vendeur ne garantit pas le contenu des rapports constituant le Dossier de Diagnostic Technique établis sous la seule responsabilité du ou des diagnostiqueurs.

De plus, le Vendeur déclare subroger l'Acquéreur, ce qui est accepté par ce dernier, dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces états et diagnostics.

13.1.3. Tableau récapitulatif des diagnostics annexés

Type de diagnostic	Conclusions	Date de visite
Plomb	Présence de plomb : OUI	04/10/2017 23/10/2017
	Conclusions : 13 rue Raymond Poincaré : Etage 1 : Il a été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 119 unités de diagnostic, on dénombre 0% de non mesurées, 35.29% de classe 0, 3.36% de classe 1 , 59.66% de classe 2, 1.68% de classe 3	

	<p>Etage 2 : Il a été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 143 unités de diagnostic, on dénombre 0% de non mesurées, 61.54% de classe 0, 14.69% de classe 1, 15.38% de classe 2, 8.39% de classe 3</p> <p><u>15 rue Raymond Poincaré :</u></p> <p>Il a été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 95 unités de diagnostic, on dénombre 1.05% de non mesurées, 74.74% de classe 0, 15.79% de classe 1, 3.16% de classe 2, 5.26% de classe 3</p> <p><u>17 rue Raymond Poincaré :</u></p> <p>Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des revêtements contenant du plomb à une concentration supérieure au seuil défini par le Code de la Santé Publique (1 mg/cm²)</p> <p><u>19 rue Raymond Poincaré :</u></p> <p>Etage 1 : Il a été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au-dessus du seuil réglementaire. Sur 58 unités de diagnostic, on dénombre 0% de non mesurées, 91.38% de classe 0, 3.45% de classe 1, 1.72% de classe 2, 3.45% de classe 3</p> <p>Etage 2 : Il a été repéré des unités de diagnostic, contenant du plomb au dessus du seuil réglementaire. Sur 62 unités de diagnostic, on dénombre 0% de non mesurées, 66.13% de classe 0, 0% de classe 1, 30.65% de classe 2, 3.23% de classe 3</p> <p><u>40 rue Charles Gros :</u></p> <p>RDC :</p> <p>Etage 1 :</p> <p>Etage 2 :</p>
--	--

	Présence d'amiante : oui	04/10/2017
Amiante	<p>Conclusions :</p> <p>13 rue Raymond Poincaré :</p> <p>Etage 1 : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante</p> <p>Etage 2 : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante</p> <p>15 rue Raymond Poincaré :</p> <p>Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante</p> <p>17 rue Raymond Poincaré : Dans le cadre de la mission objet du présent pré-rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.</p> <p>19 rue Raymond Poincaré :</p> <p>Etage 1 : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante</p> <p>Etage 2 : Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante</p>	
Termites	Non concerné	
Gaz	Présence d'une installation : OUI	04/10/2017 ; 24/10/2017
	<p>Conclusions :</p> <p>13 rue Raymond Poincaré :</p> <p>Etage 1 : L'installation comporte des anomalies de type "A2" qui devront être réparées dans les meilleurs délais.</p>	

	<p>L'installation n'étant pas en fonctionnement au moment de la visite, le contrôle de l'étanchéité et le contrôle de fonctionnement des appareils n'a pu être réalisé. Il est conseillé de faire intervenir un professionnel habilité PMG.</p> <p>Étage 2 : L'installation comporte des anomalies de type "A1" qui devront être réparées ultérieurement. L'installation comporte des anomalies de type "A2" qui devront être réparées dans les meilleurs délais. L'installation n'étant pas en fonctionnement au moment de la visite, le contrôle de l'étanchéité et le contrôle de fonctionnement des appareils n'a pu être réalisé. Il est conseillé de faire intervenir un professionnel habilité PMG.</p> <p><u>15 rue Raymond Poincaré :</u> L'installation ne comporte aucune anomalie.</p> <p>L'installation n'étant pas en fonctionnement au moment de la visite, le contrôle de l'étanchéité et le contrôle de fonctionnement des appareils n'a pu être réalisé. Il est conseillé de faire intervenir un professionnel habilité PMG.</p> <p><u>19 rue Raymond Poincaré :</u></p> <p>Étage 1 : L'installation comporte des anomalies de type "A2" qui devront être réparées dans les meilleurs délais. L'installation n'étant pas en fonctionnement au moment de la visite, le contrôle de l'étanchéité et le contrôle de fonctionnement des appareils n'a pu être réalisé. Il est conseillé de faire intervenir un professionnel habilité PMG.</p> <p>Étage 2 : L'installation comporte des anomalies de type "A1" qui devront être réparées ultérieurement. L'installation comporte des anomalies de type "A2" qui devront être réparées dans les meilleurs délais. L'installation n'étant pas en fonctionnement au moment de la visite, le contrôle de l'étanchéité et le contrôle de fonctionnement des appareils n'a pu être réalisé. Il est conseillé de faire intervenir un professionnel habilité PMG.</p>
--	--

ESRIS	Risque naturel : OUI (inondation) Risque minier : NON Risque technologique : NON Zone de sismicité : 3 (modéré) Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols: NON	24/04/2018
Electricité	Présence d'une installation : oui Conclusions 13, rue Raymond Poincaré Etage 1 : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'étant pas alimentée lors du diagnostic Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées Etage 2 : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'étant pas alimentée lors du diagnostic Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées 15 rue Raymond Poincaré : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt). L'installation intérieure d'électricité n'étant pas alimentée lors du diagnostic Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées	04/10/2017

	<p>19 rue Raymond Poincaré :</p> <p>Etage 1 : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt) L'installation intérieure d'électricité n'étant pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées</p> <p>Etage 2 : L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommande d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt) L'installation intérieure d'électricité n'étant pas alimentée lors du diagnostic. Les vérifications de fonctionnement du ou des dispositifs de protection à courant différentiel-résiduel n'ont pu être effectuées</p>				
Performance énergétique	<table border="1"> <tr> <td>Rapport établi : OUI</td> <td>04/10/2017</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Voir rapport</td> </tr> </table>	Rapport établi : OUI	04/10/2017	Voir rapport	
Rapport établi : OUI	04/10/2017				
Voir rapport					

Commentaire [FZ1]:

13.1.4. Sinistres

Le Vendeur déclare que depuis son acquisition l'Immeuble n'a pas subi de sinistre donnant lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 et L125-8 du Code de l'environnement.

13.1.5. Exonération des vices cachés

Par suite de la production par le Vendeur du Dossier de diagnostic technique, l'Acquéreur déclare expressément, conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, exonérer le Vendeur de la garantie des vices cachés prévu à l'article 1643 du Code civil, et renoncer à toute action en résolution et diminution de prix en ce qui concerne les informations qui doivent être délivrées par l'Etat des Risques et Pollutions.

13.2. AUTRES DIAGNOSTICS – DÉCLARATIONS

13.2.1. Mérules

Le Vendeur déclare :

- ne pas avoir constaté jusqu'à ce jour la présence de mérules dans l'Immeuble ;
- que l'Immeuble est situé dans une commune non concernée par un arrêté préfectoral pris en application de l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation délimitant les zones de présence d'un risque de mérule ;
- et n'avoir reçu aucune injonction du Maire de la Commune où est situé l'Immeuble, de procéder à la recherche de mérule ou à des travaux préventifs ou d'éradication.

L'Acquéreur déclare :

- faire son affaire de la situation de l'Immeuble au regard de l'éventuelle présence de mérules ;
- et être informé de l'obligation qui est faite à lui-même comme à tout occupant de l'Immeuble, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de mérules dans l'Immeuble.

13.2.2. Radon

13.2.2.1. Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L1333-10 et R1333-15 à R1333-16 du Code de la santé publique et l'arrêté du 22 juillet 2004, relative à la gestion des risques liés au radon s'appliquant à certains lieux ouverts au public, dont les établissements de santé, dans les zones géographiques considérées comme prioritaires.

13.2.2.2. Non application de la réglementation

Les dispositions relatives au radon ne sont applicables aux présentes, l'Immeuble n'étant pas situé dans une zone géographie prioritaire.

14. PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

14.1. PROPRIÉTÉ

L'Acquéreur a la propriété de l'Immeuble à compter de la signature de l'Acte de vente.

14.2. BAIL D'HABITATION

Le Vendeur déclare qu'aux termes d'un acte sous seing privé en date à TROYES du 8 février 2013, il a été consenti à Monsieur Hamadou DIOP un bail d'une durée d'un an à compter du 11 février 2013, tacitement renouvelé depuis, portant sur une partie de l'immeuble situé 40 rue Charles GROS à TROYES (10000) et cadastré CD n°205 et dont la désignation des locaux et ci-après littéralement rapporté :

« Article 1 - Désignation des locaux

Il a été convenu et arrêté ce qui suit:

La SAS Polyclinique des Ursulines loue à Monsieur Amadou DIOP qui accepte les lieux ci-après désignés, un appartement de type II de 47,5 m2 comprenant une pièce de vie ouverte sur une cuisine, une chambre, une salle de bain et toilettes;

ainsi que le tout existe, sans exceptions ni réserves, le locataire déclarant connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités en vue de la présente location et les prendre dans l'état dans lequel ils se trouvent. »

Le loyer mensuel hors charges et charges et taxes était initialement fixé à 300 euros hors charges.

Le dépôt de garantie versé est de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR)

La copie du contrat de location est demeurée ci annexée aux présentes

A titre de condition substantielle de l'engagement de l'Acquéreur, le Vendeur s'engage à faire libérer les locaux par le locataire au plus tard pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente

(Annexe n°13. CONTRAT DE BAIL)

En tant que de besoin le Vendeur a remis à l'Acquéreur, le congé en date du 9 octobre 20018, que Monsieur DIOP, locataire, lui a adressé. Monsieur DIOP s'est engagé à libérer le logement pour le 31 août 218.

(Annexe n°14. CONGE DELIVRE PAR M. DIOP, LOCATAIRE)

14.3. TRANSFERT DE JOUISSANCE

L'Acquéreur aura la jouissance de l'Immeuble à compter de la signature de l'Acte de vente pour partie par la prise de possession réelle le bien devant être libre de tout location ou occupation à cette date.

La libération totale des lieux par le Vendeur interviendra donc au plus tard à la signature de l'Acte vente, soit au plus tard, le 31 décembre 2019.

La libération de l'Immeuble au plus tard au jour de la Vente est une condition préalable à la régularisation de la Vente par l'Acquéreur.

14.4. CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE

Le Vendeur déclare et garantit que l'Immeuble sera libéré au jour de la Vente et ne sera pas susceptible d'être revendiqué ou préempté par aucun locataire ancien locataire ou occupant, ni aucun de leurs héritiers ou ayants cause ou personne à charge, en vertu de tous textes et notamment de la loi du 1er septembre 1948, et les lois des 22 juin 1982, 23 décembre 1986 et 6 juillet 1989.

15. PRIX ET CONDITIONS FINANCIÈRES

15.1. PRIX

La Vente si elle se réalise aura lieu moyennant le prix HORS MATERIEL ET MOBILIER DE DEUX MILLIONS SEPT CENT VINGT-SIX MILLE EUROS HORS TAXES ci..... 2 726 000,00€
€

Auquel, il y a lieu d'ajouter une TVA de 20%
sur le prix, soit 545 200,00€

Soit un prix TOUTES TAXES COMPRISES
de TROIS MILLIONS DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE
MILLE DEUX CENT EUROS, ci..... 3 271 200€ TTC

15.2. PAIEMENT DU PRIX

Il est expressément convenu que si le paiement du prix doit nécessairement être effectué par le comptable public sur production du certificat prévu aux articles R. 2241-3, R. 3213-4, R. 4221-3, R. 5211-13-2 et R. 5212-1-1-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et à la rubrique 51 de l'annexe 1 dudit Code et spécialement l'article 5113 n°3, il sera donné à ce dernier un délai nécessaire pour effectuer ledit paiement dans la limite de 21 jours à compter de la signature de l'acte authentique.

Toutefois, dans le cas où suite à une substitution l'intervention du comptable public ne serait pas nécessaire, le prix devra être payé comptant et quittancé le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

15.3. FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge de l'Acquéreur

Toutefois, il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, à la charge du Vendeur, savoir : les frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale de l'Acquéreur, frais d'apurement de la situation locative, frais de mesurage, frais relatifs aux diagnostics techniques et aux interventions consécutives éventuelles, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures arrêtés au jour de l'entrée en jouissance, quote-part des frais d'interrogation du syndic.

15.4. NÉGOCIATION

La présente Promesse a été négociée par la société « COLLIERS INTERNATIONAL FRANCE » dont le siège est à LEVALLOIS PERRET (92 300), 41, rue Louise Michel, en vertu d'un mandat portant le numéro 0013602 signé par le Vendeur, dont les honoraires sont mis à sa charge et s'élèvent à la somme de CENT QUARANTE-SEPT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DIX EUROS (147.670,00€).

Conformément audit mandat, les honoraires de négociation, si la Vente se réalise, seront acquittés par le Vendeur le jour de l'acte de vente ainsi qu'il s'y oblige.

15.5. IMPRÉVISION ET INEXÉCUTION

Les Parties, chacune en ce qui la concerne :

- renoncent à la faculté de demander une renégociation de l'Acte prévue à l'article 1195 du code civil, en acceptant d'assumer les risques d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion de l'Acte qui rendrait l'exécution de ses stipulations excessivement onéreuse ;
- acceptent que le créancier poursuive l'exécution en nature d'une quelconque obligation résultant de l'Acte, par dérogation à l'article 1221 du code civil, en tant seulement que ledit article l'empêche lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, (ii) renoncent à la faculté de suspendre l'exécution d'une quelconque obligation résultant de l'Acte de manière anticipée prévue à l'article 1220 du code civil, (iii) renoncent à la faculté de solliciter une réduction proportionnelle du prix prévue à l'article 1223 du code civil, et (iv) renoncent à la faculté de résolution par notification prévue à l'article 1226 du code civil, le tout en cas d'inexécution ou d'imparfaite exécution de l'une quelconque des stipulations de l'Acte ;

Le tout sans préjudice de l'application des autres stipulations de l'Acte.

16. FISCALITÉ DE LA VENTE

16.1. PLUS-VALUES

Le représentant de la « POLYTCLINIQUE DES URSULINES » déclare que ladite société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

En conséquence elle n'est pas assujettie à l'imposition des plus-values immobilières des personnes physiques (articles 150 U et suivants du Code Général des impôts).

Il déclare, ès qualités, concernant ladite société :

- qu'elle a son siège social en France à l'adresse indiquée en tête des présentes ;
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultats du Service des Impôts des Entreprises (S.I.E.) du 8E EUROPE HAUSSMANN, 5 rue de Londres, 75315 PARIS CEDEX 09.
- et qu'elle a acquis les droits qu'elle vend dans l'Immeuble ainsi qu'il est dit ci-dessus sous le titre 10 « EFFET RELATIF ».

16.2. RÉGIME DE LA TVA APPLICABLE A LA VENTE

16.2.1. Qualité d'assujettis des Parties

Les Parties, chacune en ce qui la concerne, sont assujetties à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et déclarent agir en tant que tel.

16.2.2. Qualification de l'Immeuble vendu

Au sens du Bulletin Officiel des Impôts (BOI-TVA-IMM-10-10-10-20-20140929 § 110), (« Il ressort tant de l'articulation de la directive que du texte législatif national que les notions de terrain à bâtir et d'immeuble bâti sont exclusives l'une de l'autre. Ainsi peut seul constituer un terrain à bâtir un terrain qui ne comporte pas d'ores et déjà des « bâtiments », au sens de « construction incorporée au sol » (cf. I-A § 10), qu'il s'agisse d'immeubles neufs ou d'immeubles achevés depuis plus de cinq ans.

A cet effet, toutefois, on ne doit entendre par immeuble bâti qu'une construction qui se trouve en état d'être utilisée en tant que telle pour un usage quelconque sans qu'il soit nécessaire à cette fin d'y réaliser un immeuble neuf au sens de la définition exposée au 2° du 2 du I de l'article 257 du CGI, et ce, même si cette construction est destinée à être démolie par l'acquéreur. En sens inverse, dès lors qu'il est situé dans une zone où les constructions peuvent être autorisées, un immeuble dont l'état le rend impropre à un quelconque usage devra être assimilé à un terrain à bâtir (ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappé d'un

arrêté de péril, chantier inabouti, etc.). »

Il n'existe pas de terrain à bâtir sur l'Immeuble

16.2.3. Changement de qualification de l'immeuble

L'Immeuble ayant, au sens de l'instruction du 29 décembre 2010 (BOI-3 A-9-10, n° 68) reprise au BOFIP (BOI-TVA-IMM-10-20-10, n° 20), qui indique qu'« Il n'y a lieu de rechercher le régime de l'acquisition aux fins de déterminer la base d'imposition que pour les seules livraisons d'immeubles acquis et revendus en gardant la même qualification », et de la réponse ministérielle n°91143 et 94061 : JOAN Q 30 août 20016, p 7769 la même qualification au jour de son acquisition et au jour de la vente, c'est-à-dire dans un état d'immeuble bâti ;

16.2.4. Option pour la TVA

Le Vendeur compte tenu de la faculté offerte par l'article 260 du Code général des impôts déclare soumettre la Vente à la TVA.

16.2.5. Application de la TVA

Compte de la prise en compte ces éléments, il résulte que la Vente est soumise à la TVA sur le prix en totalité.

16.2.6. Régularisation de TVA immobilière

Compte tenu de l'option TVA ci-dessus, la Vente n'entraîne aucune régularisation de TVA sur les biens immobiliers d'investissement, la Vente étant soumise à la TVA.

16.2.7. Paiement de la TVA

Le Vendeur en sa qualité d'assujetti habituel, effectuera le paiement de la T.V.A. sur imprimés CA3.

Pour la POLYCLINIQUE DES URSULINES, il est ici précisé que ces sociétés sont intégrées fiscalement dans la ELSAN HOLDING, société par actions simplifiées, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 802 799 171 et dépendent de la Direction Générale des Entreprises, IFU N°2, 8 rue Courtois, 93505 PANTIN CEDEX

16.3. TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'Acquéreur déclare qu'en sa qualité de collectivité locale bénéficie de l'exonération prévu par l'article 1042 du Code Général des Impôts.

17. DROIT DE PRÉEMPTION ET DE PRÉFÉRENCE

La Vente ne pourra être régularisée qu'à la condition :

- ☐ qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales,
- ☐ et qu'aucun droit de préférence résultant de dispositions contractuelles,

Ne puisse être exercé sur l'Immeuble.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Vendeur s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption, de préférence ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la défaillance de la condition au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse sera caduque de plein droit et le Vendeur toute obligation à l'égard de l'Acquéreur auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie ou la garantie en tenant lieu.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Vendeur qui mandate à cet effet le notaire qui l'assiste, qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

18. CONDITIONS SUSPENSIVES

18.1. STIPULATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

La régularisation de l'Acte de vente est subordonnée à la réalisation des conditions suspensives ci-après énumérées qui devront toutes être réunies, sauf renoncations de son bénéficiaire, au plus tard à la date extrême ci-dessous fixée pour la régularisation de l'Acte de vente, sauf délai plus bref expressément spécifié à l'énoncé de la condition suspensive considérée.

- 1) **Absence d'ouverture d'une procédure collective** à l'encontre du Vendeur, ainsi que toute déclaration de cessation de paiements, et d'une manière générale toute incapacité, de quelque nature que ce soit, qui remettrait en cause le caractère définitif et incommutable de la Vente
- 2) **Justification du caractère définitif et purgé de tout recours, retrait ou déféré préfectoral de la décision de l'organe délibérant de l'Acquéreur**

autorisant la présente acquisition, notamment par la production des affichages de cette décision et de sa transmission en Préfecture prévus aux Code général des collectivités locales ;

- 3) **Justification d'une origine de propriété régulière et trentenaire** remontant à un titre translatif datant de plus de 30 ans (si de tels titres existent). À cet effet et notamment, le Vendeur a d'ores et déjà remis à l'Acquéreur et ses conseils dans le Dossier d'Information une note d'origine de propriété ainsi que les titres de propriété de l'Immeuble.

L'Acquéreur déclare avoir revu l'ensemble des documents relatifs à l'origine de propriété et en être parfaitement satisfait.

Les Parties conviennent donc que cette condition suspensive est d'ores et déjà réalisée,

- 4) **Absence de servitudes de droit privé ou d'urbanisme.**

Le Vendeur a d'ores et déjà remis à l'Acquéreur et ses conseils dans le Dossier d'Information une note sur les servitudes établie par un géomètre expert ainsi que les titres de propriété de l'Immeuble et les documents d'urbanisme.

L'Acquéreur déclare avoir revu l'ensemble des documents relatifs à l'origine de propriété et en être parfaitement satisfait.

Les Parties conviennent donc que cette condition suspensive est d'ores et déjà réalisée.

- 5) **Obtention de renseignements hypothécaires ne révélant pas sur l'Immeuble :**

- d'inscriptions garantissant des créances dont le montant (en principal, intérêts et accessoires) et les frais de mainlevée excéderaient ensemble le prix de vente, sans qu'un accord amiable du ou des créanciers ne soit produit acceptant son désintéressement au moyen du seul prix ;

- et la publication d'un commandement de saisies ou autre restriction du droit de disposer (interdiction d'aliéner, droit de préférence notamment), sauf production de sa ou ses mainlevée(s).

18.2. BÉNÉFICIAIRES DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Conditions suspensives ci-dessus sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'Acquéreur à l'exception de la deuxième qui bénéficie aux deux Parties.

La Partie, qui ne profite pas de la Condition suspensive pourra mettre en

demeure l'autre Partie de manifester sa volonté de poursuivre ou non la Promesse synallagmatique, ainsi qu'il va être dit à l'article 19.4.

18.3. RÉGIME DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Parties déclarent ne pas vouloir déroger aux dispositions du Code civil régissant les conditions suspensives ; ainsi, conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, la défaillance d'une condition suspensive n'aura pas d'effet rétroactif.

En conséquence sont applicables auxdites conditions suspensives, les dispositions prévues aux articles 1304 et suivants du Code civil.

Par dérogation, ainsi qu'il va être dit à l'article suivant, il ne sera pas fait application de l'article 1304-4 du Code civil

Article 1304-2

« Est nulle l'obligation contractée sous une condition dont la réalisation dépend de la seule volonté du débiteur. Cette nullité ne peut être invoquée lorsque l'obligation a été exécutée en connaissance de cause ».

Article 1304-3

« La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.

La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt»

18.4. MISE EN ŒUVRE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Lorsqu'un délai a été expressément fixé pour la réalisation d'une Condition suspensive ou qu'un délai a été fixé pour exécuter une formalité dans le cadre d'une condition suspensive, la Partie qui ne profite pas de la condition suspensive aura la faculté de mettre son bénéficiaire :

Concernant la Condition suspensive :

- de justifier de sa réalisation ou à défaut d'y renoncer ;

Concernant la formalité :

- de justifier son accomplissement ou à défaut d'y renoncer.

Dans les deux cas, à défaut d'avoir fait connaître dans les 15 jours calendaires de sa mise en demeure, la Partie ne profitant pas de la Condition suspensive aura la faculté,

soit, de demander la caducité de plein droit de la Promesse si bon lui semble et la faculté de mettre en œuvre la clause pénale ;

soit, de réputer la formalité accomplie ou la condition suspensive réalisée. La Promesse poursuivra alors son cours.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, ci-après rappelées :

« Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Il est expressément convenu que le bénéficiaire d'une condition suspensive qui a défailli, avant la date prévue pour sa réalisation, peut encore y renoncer après cette date.

Avant son accomplissement, le bénéficiaire de la Condition suspensive ne pourra être contraint à y renoncer.

18.5. DÉFAILLANCE OU RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

18.5.1. Réalisation

En cas de réalisation des Conditions suspensives, chacune des Parties aura la faculté, dans les conditions ci-après énoncées, de demander la régularisation de la Vente, au besoin judiciairement si l'une des Parties fait défaut ou demander contre elle le bénéfice de la condition suspensive.

La réalisation des Conditions suspensives n'aura pas d'effet rétroactif.

18.5.2. Défaillance

En cas de défaillance de l'une des Conditions suspensives ci-dessus stipulées, la Promesse sera caduque et nulle d'effet, si bon semble à la Partie qui profite de ladite condition, sans autre formalité que l'information de son cocontractant.

La clause pénale sera sans effet et en conséquence sa garantie remise restituée à l'Acquéreur.

18.5.3. Spécificité de la Condition suspensive relative à la condition suspensive n°5

Si contre toute attente, les renseignements hypothécaires requis pour la

régularisation de la Vente révélait notamment :

- une ou des inscriptions hypothécaires dont le montant total des créances garanties par elle(s) dépassai(en)t le prix de la vente ;
- et d'aucune restriction au droit de disposer résultant de la publication d'un commandement de saisie, d'interdiction d'aliéner, droit de préférence.

L'Acquéreur aurait la faculté de renoncer à la réalisation de la Promesse synallagmatique sans être redevable de la pénalité ci-dessus stipulée et sans préjudice de tout recours contre le Vendeur de mauvaise foi.

La présente condition sera considérée comme défailante si le Vendeur obtenait dans les quinze (15) jours de cette révélation, la mainlevée desdites inscriptions ou du commandement de saisie.

19. CLAUSE PÉNALE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des Parties ne régulariserait pas l'Acte authentique de vente et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, il est expressément convenu que l'autre Partie pourra à son choix demander soit l'exécution judiciaire de la Vente, soit le paiement, à titre de dommages et intérêts, d'une somme égale à **dix pour cent (10%) DU PRIX HORS TAXES** soit **DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE SIX CENTS EUROS (272.600,00€)**.

La somme ainsi fixée est régie par les articles 1231-5 et 1231-6 du Code civil.

Concernant l'Acquéreur, la stipulation de cette somme devra être expressément précisée dans la délibération de l'organe délibérant autorisant la Vente.

En conséquence cette somme ne peut être assimilée à des arrhes.

Pour être redevable de cette somme, la Partie défailante devra être mise en demeure de s'exécuter la Promesse dans les conditions prévues à l'article 21 - « CARENCE – EXECUTION FORCÉE » des présentes

Etant enfin observé que le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

20. DATE DE RÉGULARISATION DE L'ACTE DE VENTE – PROROGATION

20.1. SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

L'Acte de vente sera reçu par Maître Julien CHATON notaire en participation aux présentes, avec la participation de Maître DELOISON, notaire soussigné, au plus tard le 31 décembre 2019, seulement après constatation par l'Acquéreur de la libération des lieux par le Vendeur

L'Acte authentique de vente ou le jugement constatant la Vente réalisera définitivement la Vente.

Cette date constitue un terme, éventuellement reporté compte tenu de la clause de prorogation ci-dessous, constitutif de son exécution, c'est-à-dire à partir duquel chacune des Parties peut demander son exécution forcée.

Etant expressément convenu entre les Parties :

- qu'en aucun cas le Vendeur ne pourra être contraint de signer l'Acte avant la date fixée ci-dessus pour sa signature ;
- que le transfert de propriété n'aura lieu que si la signature de l'Acte de vente s'accompagne du paiement de la partie du prix payable comptant et des frais ;
- que si le transfert de propriété est subordonné au paiement du prix par l'Acquéreur, il n'en résulte pas que le paiement du prix est pour lui une obligation auquel il peut être condamné ;
- que la Vente constituera la réalisation amiable de la Promesse et ce même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la Vente résulte des présentes ;
- que la régularisation de l'Acte authentique de vente n'est pas une condition de formation de la Vente ; elle n'exige aucune réitération des consentements de la part des Parties, la Vente pouvant être prononcée judiciairement ;
- et que la Promesse synallagmatique ne peut être analysée en un « simple projet » ; chacune des Parties pouvant en effet exiger judiciairement la réalisation de celle-ci (sous réserve, pour le Vendeur, que l'Acquéreur s'acquitte du prix et des frais, dans les conditions indiquées ci-dessus).

20.2. PROROGATION POUR DÉFAUT DE PIÈCES

Si à la date prévue pour la régularisation de l'Acte de vente, le Notaire rédacteur n'était pas en possession de tous les documents ou renseignements du chef des Parties et de l'Immeuble nécessaires à la signature dudit acte, la date de signature sera reportée de plein droit jusqu'au moment où sera communiqué au notaire rédacteur le dernier de ces documents.

Le délai d'accomplissement des conditions suspensives sera prorogé d'autant.

Le ou les documents produits, la date de signature de l'Acte authentique de vente sera reportée de quinze (15) jours après la remise au Notaire rédacteur de la dernière pièce restant à fournir, sans que la durée globale de la présente prorogation de plein droit puisse excéder un (1) mois sauf accord entre les Parties.

Le notaire fixera alors la nouvelle date de réalisation de l'Acte authentique de Vente aux Parties.

21. CARENCE – EXECUTION FORCEE

Si à la date de signature (éventuellement reportée en vertu d'une prorogation ci-dessus stipulée ou conventionnelle), l'une des Parties était défaillante ou refusait de signer, l'autre Partie devra, si elle veut poursuivre l'exécution de la Vente ou le bénéfice de la clause pénale, faire sommation par exploit d'huissier à la Partie défaillante de sa volonté.

La sommation devra être délivrée à la Partie défaillante dans le mois de la date prévue pour la régularisation de l'Acte de Vente, (le cas échéant éventuellement prorogée.).

La demande de régularisation de la Vente n'interdira par la partie poursuivante de sa faculté de demander ultérieurement aux lieu et place de cette demande de régularisation le paiement de la somme prévue aux présents à titre de clause pénale.

Un double de l'exploit devra être adressé au notaire de la partie défaillante.

L'exploit d'huissier devra contenir sommation de se présenter chez le même notaire à une date comprise entre le 10ème jour calendaire et le 15ème jour calendaire de la délivrance de la sommation.

A la date ainsi fixée pour la nouvelle signature de l'Acte de vente, il sera procédé :

- ☐ soit à la signature de l'Acte authentique de vente

- soit à l'établissement d'un procès-verbal de défaut établi par le notaire rédacteur contre le Vendeur ou l'Acquéreur ;
- soit à l'établissement par le même notaire d'un procès-verbal de difficultés.

La Partie poursuivante pourra, dans un délai de deux mois à compter de l'établissement de ces procès-verbaux saisir le tribunal compétent, afin qu'il soit prononcé à son choix :

- la Vente et tous dommages et intérêts pour le ou les préjudices subis, et spécialement les frais de poursuite et de procédure ;
- le paiement de la somme due à titre de clause pénale.

Etant rappelé que le juge ne peut prononcer à la fois la Vente (accompagnée de dommages intérêts), et le paiement de la clause pénale ; l'exécution en nature ne pouvant se cumuler avec l'exécution par équivalent.

A défaut d'avoir saisi le tribunal compétent dans le délai de deux mois ou abandonné la procédure judiciaire, la Partie poursuivante ne pourra se prévaloir de la présente Promesse, devenue caduque de plein droit, sans mise en demeure, ni sommation mais en tant seulement qu'elle n'avait pour finalité que le transfert de la propriété de l'Immeuble ; elle conservera toutefois le bénéfice de la stipulation de clause pénale.

22. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Les conditions générales de la Vente seront les suivantes :

Garantie d'éviction

L'Acquéreur bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction, régime organisé par l'article 1626 du Code civil.

À ce sujet, le Vendeur déclare :

- qu'il n'existe sur l'Immeuble objet des présentes aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur ledit Immeuble ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'Acquéreur un droit quelconque sur l'Immeuble dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption,

clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette Vente.

État de l'Immeuble

L'Acquéreur prendra l'Immeuble dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part du Vendeur en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés

À ce sujet, le Vendeur déclare que l'Immeuble n'est pas et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux.

Contenance de l'Immeuble

Le Vendeur ne confère à l'Acquéreur aucune garantie de contenance de l'Immeuble, toute erreur en plus ou en moins excédât-elle un vingtième devra faire le profit ou la perte de ce dernier.

Servitudes

L'Acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'Immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Vendeur.

Situation hypothécaire

Le Vendeur réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la Vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce, au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

À cet égard, le Vendeur déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

Contrat de fournitures de fluides, de maintenance, d'entretien et d'exploitation

L'Acquéreur fera son affaire de la continuation ou non à ses frais de tous contrats relatifs à la fourniture de fluides souscrits par le Vendeur.

Contrat d'affichage, contrat de travail et autres

Le Vendeur déclare et garantit :

qu'il n'a créé, ni laissé acquérir de contrat d'affichage, « contrat d'implantation d'antenne de radio diffusion ou de radio télé communications ou autres »
et qu'il n'a contracté aucune convention avec un opérateur de téléphonie mobile (antennes relais).

Impôts et charges

L'Acquéreur acquittera, à compter du transfert de propriété, les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels l'Immeuble peut et pourra être assujéti.

L'Acquéreur remboursera au Vendeur, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un décembre suivant, forfaitairement calculé sur le dernier avis d'imposition.

Frais

Les frais, droits et émoluments de la Vente seront à la charge de l'Acquéreur.

23. CHARGES ET CONDITIONS LIÉES A LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE DE L'IMMEUBLE

23.1. REGLEMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES

23.1.1. Rappel des textes

Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement aux termes desquelles :

Article L 514-20 du Code de l'environnement

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Article L. 125-7 du Code de l'environnement,

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article »

Le décret n°201 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'Environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R 125-41 dudit Code précise que les secteurs d'information des sols (SIS) seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Article R125-27 Modifié par décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 - art. 1

« Les obligations découlant pour les vendeurs ou les bailleurs des dispositions des I, II et IV de l'article L. 125-5 et de l'article L. 125-7 sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L. 125-5 et au II de l'article L. 125-6 ».

23.1.2. Consultation des bases de données environnementales

23.1.2.1. Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Il est rappelé que sous l'article 11.1.3. « Tableau récapitulatif des diagnostics annexés » a été indiqué que :

L'Immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé (inondation) ;

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers ;

L'Immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ;

L'Immeuble est situé en zone sismique très faible (zone 1) ;

L'Immeuble n'est pas situé en secteur d'information sur les sols.

23.1.2.2. Consultations des sites

Après consultations des bases de données émanant de sites publics d'information, savoir BASOL, BASIAS, et ICPE, la société KINAXIA, à 06560 VALBONNE-SOPHIA ANTIPOLIS, 80 route des Lucioles, Espace de Sophia, Bâtiment C, qui a conclu dans un rapport dit « PREVENTIMMO » en date du 15 novembre 2018 portant sur l'Immeuble ce qui suit littéralement rapporté :

« CONCLUSIONS

Selon les informations mises à notre disposition,

La consultation de la base de données BASOL, le 15 11 2018, n'a pas permis d'identifier de site ou sol pollué (ou potentiellement pollué) dans un rayon de 500 m autour de l'immeuble.

La consultation de la base de données BASIAS, le 15 11 2018, a permis d'identifier 49 anciens sites industriels ou activités de service entre 100 m et 500 m autour de l'immeuble. 12 anciens sites industriels ou activités de service ont été identifiés autour de l'immeuble, dans un rayon de 100 m. Aucun ancien site industriel ou activité de service n'a été identifié sur le site de l'immeuble. 37 anciens sites industriels ou activités de service sont situés dans la commune sans localisation précise.

La consultation de la base de données ICPE, le 15 11 2018, a permis d'identifier 1 installation classée pour la protection de l'environnement entre 100 m et 500 m autour de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement a été identifiée autour de l'immeuble, dans un rayon de 100 m. Aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'a été identifiée sur le site de l'immeuble. 1 installation classée pour la protection de l'environnement est située dans la commune sans localisation précise. »

Ledit rapport est demeuré ci-annexé.

(Annexe n°15. RAPPORT "PREVENTIMMO" DU 15 NOVEMBRE 2018)

En outre pour la parfaite information de l'Acquéreur est demeuré ci-annexé le rapport établi par GEORISQUES le 15 novembre 2018 concernant l'Immeuble.

(Annexe n°16. RAPPORT "GEORISQUES" DU 15 NOVEMBRE 2018)

23.1.3. Etude historique et documentaire sur l'Immeuble (19/09/2013)

Il a été établi le 18 septembre 2013, à la requête du groupe VITALIA (ancien propriétaire) par la société APAVE ALSACIENNE SAS, agence de NANCY, 3, rue de l'Euron, 54522 LAXOU Cedex

Les conclusions de cette étude sont ci-après littéralement rapportée

« CHAPITRE 3: CONCLUSION - RESUME TECHNIQUE

CONTEXTE

Dans le cadre d'une vente de bâtiments, le groupe VITALIA demande à Apave Alsacienne la réalisation d'une évaluation environnementale - phase 1 pour le site de la Clinique des Ursulines à Troyes.

Le site concerné est situé rue Raymond Poincaré, à Troyes (10000), l'étude a porté sur le terrain défini au cadastre à la section CD, aux parcelles 371 (dénommée précédemment 211, 221 et 300), 209, 210, 263, 264, 265, 267, 361 à 366 (dénommées précédemment 262 et 317). Le site est actuellement occupé par la Polyclinique des Ursulines du groupe VITALIA dont l'activité principale est la chirurgie ambulatoire.

Le site abrite également un centre de radiologie, des salles de consultations (chirurgiens, sages-femmes, diététicienne) et des chambres. Il est à noter que la capacité d'accueil de la Clinique des Ursulines est en baisse depuis quelques années car le site, en cours de transfert sur un autre établissement de soins (Montier-la-Celle) centre son activité sur les interventions en ambulatoire.

Cette mission fait l'objet de la codification EVAL 1 (A 100 A 110 A 120) selon norme NFX31-620. Dans ce cadre, une visite du site a été effectuée le 04/09/2013 en présence de M. NOIRET de la Clinique des Ursulines.

DONNEES HISTORIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les données historiques et environnementales ont été collectées. Leur synthèse peut être exprimée par :

- *avant 1921 : utilisation du site non connue,*
- *depuis 1921 : activités de soins (Congrégation religieuse jusqu'en 1986, médecin-chirurgien de 1986 à 2007, groupe VITALIA depuis 2007). Les activités à risques sont liées au chauffage et à l'emploi de fioul,*
- *environnement sensible compte tenu de riverains et d'une nappe peu profonde (néanmoins non exploitée pour l'AEP)*

SOURCES POTENTIELLES DE POLLUTION DES SOLS

Les sources potentielles de pollutions des sols ont été recherchées. Elles sont relatives :

- à la présence de trois cuves enterrées de fioul (dont deux ne sont plus utilisées et ont été inertées),
- à l'utilisation d'un transformateur (pour lequel l'emploi de PCB par le passé ne peut être écarté),
- à l'utilisation de puisards pour évacuer les eaux pluviales.

SCHEMA CONCEPTUEL

Le schéma conceptuel a été dressé. Les tableaux 10 et 11 et les figures 14 et 15 l'illustrent.

PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES PROPOSEES

Compte tenu de l'identification de sources potentielles de pollution et de l'existence d'incertitudes, il n'est pas possible, en l'état actuel et sans investigations de terrain, de conclure sur la qualité des sols du site étudié.

Dans le cadre de l'application des circulaires ministérielles du MEDAD (Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable) datées du 08/02/2007 « Modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués », il est nécessaire de réaliser des investigations de terrain (EVAL Phase 2 (A200) selon la codification de la norme NFX 31620-2) afin de préciser la qualité des milieux.

Les investigations proposées portent sur la caractérisation du sol:

- au droit ou à proximité des stockages de fioul avec la recherche des paramètres suivants: hydrocarbures totaux, HAP, BTEX
- à proximité du transformateur avec la recherche des paramètres suivants : hydrocarbures totaux, PCB
- à proximité des puisards avec la recherche des paramètres suivants : hydrocarbures totaux, HAP, métaux »

En outre, Il a été établi le 23 mai 2014, à la requête du groupe VITALIA (ancien propriétaire) par la société APAVE ALSACIENNE SAS, agence de NANCY, 3, rue de l'Euron, 54522 LAXOU Cedex

CHAPITRE 4 : CONCLUSION - RESUME TECHNIQUE

CONTEXTE

Dans le cadre d'une vente de bâtiments, le Groupe VITALIA (Donneur d'Ordre) a confié à APAVE Alsacienne SAS la réalisation d'une prestation de prélèvements, mesures, observations et/ou analyse sur les sols.

Le site désigné Clinique des Ursulines, objet du présent diagnostic, est localisé (10000).

L'objectif de la mission Apave est de réaliser une caractérisation des sols.

INVESTIGATIONS DE TERRAINS - MOYENS MIS EN ŒUVRE

Le programme d'investigations sur les sols défini en concertation avec le donneur d'ordre a été réalisé les 16 et 17 avril, il est synthétisé dans le tableau suivant :

Milieu concerné	Zone investiguée	Nombre de sondages	Substance à rechercher
Sols	Zone hors influence des activités de la clinique	1 sondage	hydrocarbures totaux, HAP, métaux (As, Cd, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn)
	Ancienne cuve enterrée de 10 m3 de fioul	2 sondages	hydrocarbures totaux, HAP, BTEX
	Cuve enterrée de fioul de 1 m3	1 sondage	
	Puisards	4 sondages	hydrocarbures totaux, HAP, métaux (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn)

Pour mémoire, deux sondages supplémentaires avaient été envisagés, sondages relatifs aux sources potentielles de pollution que sont l'ancienne cuve de FOD de 1 m3 et le transformateur. Ces sondages n'ont pas pu être réalisés en raison de la proximité de ces sources avec un bloc opératoire en activité.

INVESTIGATIONS DE TERRAINS - RESULTATS OBTENUS

Les analyses réalisées ne montrent pas d'anomalies à l'exception des points S2 (ancienne cuve enterrée de 10 m³), S7 et S8 (puisards) pour le paramètre « hydrocarbures totaux » (respectivement 30, 80 et 90 mg/kg MS).

Par ailleurs, le sondage S7 présente également des anomalies pour certains Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (mise en évidence de concentrations pour acénaphthylène, fluorène, anthracène et benzo(ghi)pérylène supérieures à la valeur guide retenue). Dans une moindre mesure, le sondage réalisé au niveau de remblais du cloître (S0) indique également la présence d'anthracène.

Enfin, des anomalies métalliques sont détectées aux points S0 (cloître), S6, S8 et S9 (puisards) avec:

sur S0 des teneurs en mercure de 0,76 mg/kgMS (valeur guide de 0,1 mg/kgMS), en plomb de 150 mg/kgMS (valeur guide de 50 mg/kgMS) et en zinc de 120 mg/kgMS (valeur guide de 100 mg/kgMS),

sur S6 une teneur en mercure à 0,48 mg/kgMS (valeur guide à 0,1 mg/kgMS),

sur S8, une teneur en zinc à 390 mg/kgMS (valeur guide à 100 mg/kgMS),

sur S9, des teneurs en cuivre à 64 mg/kgMS (valeur guide à 45 mg/kgMS), en mercure à 1,1 mg/kgMS (valeur guide à 0,1 mg/kgMS) et en plomb à 54 mg/kgMS (valeur guide retenue à 50 mg/kgMS).

PRECONISATIONS SUR LES SUITES A DONNER

Un risque d'ingestion de sols par portage main bouche, d'inhalation de sols par mise en suspension de poussières (envol) ou volatilisation des substances ou d'un contact direct de sols (cutané) ne peut être écarté pour les zones pour lesquelles des polluants sont identifiés (ancienne cuve de 10m³, à proximité des puisards et au niveau du cloître).

De ce fait, conformément à la démarche nationale Sites et Sols Pollués, il est proposé de façon proportionnée de réaliser des investigations complémentaires (type A200) pour confirmer ou non les anomalies et connaître leur extension.

ARCHIVAGE - COMMUNICATION

Ce rapport est à joindre aux documents fonciers liés au site.

LIMITES -INCERTITUDES

La qualité des eaux souterraines au droit du site n'est pas connue, seule la réalisation d'une prestation A210 selon la norme applicable NFX31-620-2 de juin

2011 permettrait de répondre à cette question.

Par ailleurs, deux sources potentielles de pollution (ancienne cuve de fioul de 1 m³) et transformateur n'ont pas pu être investiguées. Une incertitude subsiste quant à la qualité des sols au droit et à proximité de ces sources.

CONCLUSION

Au vu des résultats obtenus lors de la mission A200, objet du présent rapport, de l'incertitude associée à l'étendue éventuelle horizontale et verticale des anomalies reconnues en certains points et au regard des risques potentiels pour les futurs usagers qui ne peuvent être écartés, nous recommandons des investigations complémentaires du milieu « Sol » (A200) et du milieu « Eaux souterraines » (A21 0).

Ladite étude demeurée ci-annexée

(Annexe n°17. ETUDE POLLUTION)

23.1.4. CONVENTION DES PARTIES SUR LA POLLUTION

23.1.4.1. Devoir d'information

Le Vendeur déclare, pour répondre au devoir d'information prévu aux règlements précités, qu'à sa connaissance :

*** Sur les installations classées**

Il n'a été exploité sur l'Immeuble aucune installation classée pour l'environnement soumise à autorisation ou enregistrement.

Il a été exploité sur l'Immeuble, quatre installations soumises à déclaration, répertoriées dans la nomenclature des Installations Classées pour l'Environnement, savoir :

N° 1156 : Utilisation d'Oxyde d'azote ;

N° 1220 : Emploi et stockage de l'oxygène ;

Ces deux « installations » ont été supprimées de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement par décret n° 2014-285 du 3 mars 2014 ;

N° 2920 : Installation de compression ;

Cette installation a été supprimée de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement par le décret n°2018-900 du 22 octobre 2018

N°2910 : Installation de combustion

Cette dernière installation n'est pas répertoriée sur le site ainsi qu'il résulte d'un mail de la DDT en date du 22 octobre 2015.

(Annexe n°18. MAIL DE LA DDT DU 22 OCTOBRE 2015)

23.1.4.2. Reconnaissance de la situation

Tenant compte des éléments qui précèdent et de ceux mis dans le Dossier d'information, l'Acquéreur se reconnaît parfaitement informé de la situation environnementale de l'immeuble pour en avoir eu connaissance de tous les documents figurant en data-room et de ses propres recherches.

23.1.4.3. Absence de garantie de vices cachés

Compte tenu de cette information le Vendeur, et de la fixation du prix de l'immeuble le prenant en compte ; l'Acquéreur, exonère expressément le Vendeur de toute garantie concernant la pollution de l'immeuble, y compris celle non révélée par ledit rapport, et en particulier la garantie des vices cachés prévue aux articles 1641 et suivant du Code civil, et reconnaît que l'obligation de délivrance due par le Vendeur en vertu de l'article 1603 du Code civil a été parfaitement exécutée.

Par suite de la Vente, l'Acquéreur sera considéré comme détenteur du terrain et de ses déchets au sens des articles L. 511-1 et L. 541-1-1 du Code de l'environnement, sans que cette prise de qualité par l'Acquéreur puisse être considérée comme un abandon de déchets au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

23.2. RÉGLEMENTATION SUR LES DECHETS

Ainsi qu'il résulte du Code de l'environnement, le propriétaire d'un immeuble doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce même Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de déchets sur l'Immeuble (à l'exception de ceux qui y auraient été abandonnés sans qu'il en ait connaissance) ;

23.3. RÉGLEMENTATION SUR LES RESERVOIRS ENTERRES

Le Notaire soussigné a rappelé aux Parties les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juin 1998 et modifié par arrêté du 11 mai 2015 concernant les réservoirs enterrés de liquides inflammables et leurs équipements annexes.

Le Vendeur qu'il existe deux citernes enterrées ayant été nettoyées, dégazées et remplies de sable pour l'une et inertée au béton pour l'autre.

Par ailleurs, il existe actuellement une cuve a fuel enterrée mise en place en 2002.

23.4. RÉGLEMENTATION SUR LES PCB

Il est rappelé les dispositions de l'article R. 543-25 du Code de l'Environnement :

« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.

En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire

traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.

Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33."

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas actuellement de transformateurs au PCB sur l'Immeuble ;

23.5. RÉGLEMENTATION ISSUE DU CODE MINIER

Il est rappelé les dispositions de l'article L 154-2 du Code minier :

"I. - Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Les dispositions précédentes s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. A défaut de cette information, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

(.../...)"

Le Vendeur déclare qu'il n'existe pas de mines sous l'Immeuble.

24. SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE L'URBANISME

24.1. RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Les dispositions d'urbanisme applicables à l'Immeuble résultent

1°) d'un certificat d'urbanisme d'information délivré par la Mairie de TROYES le 21 juillet 2017 qui mentionne ce qui suit littéralement rapporté :

« SITUATION DU TERRAIN :

Le terrain se trouve :

- en zone UAA du Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 24 juin 2004, modification n°6 en date 23 juin 2017)

- dans le Secteur Sauvegardé dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, (par arrêté préfectoral en date du 18 novembre 2011 selon un périmètre élargi au bouchon de champagne de 136 ha. (L'arrêté de prescription vaut mise en révision du PLU sur le territoire concerné par l'extension du secteur sauvegardé. Conformément au R 421-17 alinéa

c du code de l'urbanisme, à compter de l'entrée en vigueur de l'arrêté jusqu'à l'acte d'approbation du document, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles sont soumis à déclaration préalable) (<http://psmv.ville-troyes.info>) ;

- dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (Secteur Sauvegardé) approuvé (approuvé par arrêté ministériel en date du 19 mai 2003 et modifié par arrêté préfectoral le 30 décembre 2016) :

- dans le champ de visibilité d'un édifice classé au inscrit au titre des monuments historiques.

RESERVE FONCIERE ET SERVITUDE :

Le terrain est situé dans une zone soumise au Droit de Prémption Urbain Renforcé

- Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial.

ACCORDS NÉCESSAIRES :

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du Ministre ou de son délégué chargé des Monuments Historiques et des Sites.

(.../...) »

- 2°) Du règlement de la zone UAA du PLU ;
- 3°) D'un certificat d'alignement en date du 3 aout 2017 ;
- 4°) D'un certificat de salubrité en date du 23 juillet 2017 ;
- 5°) Et d'un modèle 1

L'ensemble des documents sont ci-dessus repris en une seule et même annexe

(Annexe n°19. DOSSIER D'URBANISME)

24.2. AUTORISATIONS D'URBANISME OBTENUES SUR L'IMMEUBLE

Le Vendeur déclare que l'ensemble des documents dont il a connaissance concernant les autorisations de construire (permis de construire, déclarations préalables,) obtenue à ce jour sur l'immeuble sont fournies dans le Dossier d'Information.

L'Acquéreur déclare que :

Il a pris parfaite connaissance des documents,

Eu égard à son Projet immobilier, et aux conditions suspensives ci-après relatives à la délivrance d'une nouvelle autorisation de construire, les autorisations anciennes ne constituent pour lui qu'une information non essentielle à son Projet.

24.3. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX

Le Vendeur déclare que l'Immeuble est bien raccordé au réseau d'assainissement collectif et ne pas rencontrer de problèmes particuliers avec cette installation

Le Vendeur déclare également qu'il n'existe pas de fosse septique.

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'Acquéreur dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

24.4. PROXIMITÉ DE SECTEURS D'ACTIVITÉS: PRINCIPE DE PRÉOCCUPATION

Si la construction projetée par l'Acquéreur se trouve à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, il est rappelé par le notaire soussigné les dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

« Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions. »

L'Acquéreur déclare en faire son affaire personnelle.

24.5. ASSURANCE-CONSTRUCTION

L'Acquéreur reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou

travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

25. DÉCLARATIONS DU VENDEUR SUR L'IMMEUBLE

Le Vendeur déclare

25.1. SUR LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

- qu'il n'existe aucun obstacle, ni restriction d'ordre légale ou contractuel, à la libre disposition de l'Immeuble, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition ;
- qu'il dispose d'un droit de propriété trentenaire, régulier, incommutable ;

25.2. SUR LES SÛRETES RELLES

- qu'il n'a constitué ou laissé constituer sur l'Immeuble aucune sûreté réelle, qu'elle soit conventionnelle ou judiciaire, à l'exception, le cas échéant, de celles relatés au titre 11.1 [• •] « SITUATION HYPOTHÉCAIRE » ;
- qu'au cas où postérieurement à la signature de l'Acte Authentique et antérieurement à la publication, une inscription ou une charge, non relatées aux présentes, seraient révélées, le Vendeur s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation de toute inscription ou mention qui pourrait grever l'Immeuble, de manière à ce que l'Acquéreur ne soit jamais inquiété ni recherché, dans le mois des présentes ;
- qu'il indemniserà, s'il y a lieu, l'Acquéreur de tous frais extraordinaires de purge, le tout de manière que l'Immeuble soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie ;

25.3. SUR LES SINISTRES ET LES LITIGES

- qu'il n'existe aucun contentieux, ni aucune procédure en cours concernant l'Immeuble ;

25.4. SUR LES DIVISIONS

- Et que l'Immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet Immeuble.

26. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

26.1. OBLIGATIONS DU VENDEUR

1°) indisponibilité de l'Immeuble

Le Vendeur s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ni charge quelconque sur l'Immeuble et il s'interdit de l'aliéner à une autre personne que l'Acquéreur quels que soient les avantages qu'il pourrait en tirer, l'Acquéreur se réservant au surplus le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits en violation de la présente promesse nonobstant tous dommages et intérêts.

Il pourra toutefois consentir toute(s) hypothèque(s) sur l'Immeuble, à la condition qu'elle(s) ne préjudicie(nt) pas au transfert du droit de propriété à l'Acquéreur, en tant qu'il nécessiterait l'autorisation préalable d'un tiers à obtenir ou si l'inscription ou les inscriptions hypothécaire à prendre ajouté(e)s à celles déjà existantes ne garantissent une dette supérieure au prix de vente.

2°) Garde de l'Immeuble

Le Vendeur conservera la garde de l'Immeuble jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur.

En conséquence, il s'oblige à conserver l'Immeuble dans son état et sa situation juridique actuelle jusqu'à l'entrée en jouissance de l'Acquéreur.

3°) Remise des pièces nécessaires à l'établissement de l'Acte de vente

Le Vendeur s'oblige, dès à présent, à remettre au notaire soussigné tous titres, pièces et renseignements nécessaires aux fins de la régularisation de l'Acte authentique de vente.

L'Acquéreur souscrit la même obligation en ce qui le concerne.

4°) Nouveaux états – Constats – Diagnostics

Si, avant l'Acte de vente, de nouvelles législations protectrices de l'Acquéreur

venaient à entrer en application, le Vendeur s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'Acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la régularisation de l'Acte authentique de vente.

26.2. AUTORISATIONS DONNÉES PAR LE VENDEUR A L'ACQUÉREUR

Le Vendeur donne les autorisations suivantes à l'Acquéreur :

26.2.1. Dépôt de demande de permis

Le Vendeur autorise dès à présent à l'Acquéreur à l'effet de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme (y compris tout modificatif, rectificatif, ou tout transfert).

Toutefois cette faculté, accordée à l'Acquéreur, de pouvoir demander toute autorisation d'urbanisme ne fait en aucun cas de leur obtention une condition suspensive de la Vente, laquelle est consentie sans aucune condition suspensive à cet égard.

Le Vendeur s'engage, à première demande de l'Acquéreur, à confirmer cette autorisation par toute pièce séparée des présentes, éventuellement établie par le notaire rédacteur

Il est bien entendu entre les Parties que tous frais, y compris les frais et émoluments d'architecte ou autre concepteur ou technicien resteront à la charge de l'Acquéreur qui l'accepte.

26.2.2. Relevés – bornage – document d'arpentage

L'Acquéreur aura la possibilité de pénétrer dans l'Immeuble sur prévenance préalable du Vendeur, à compter de la signature des présentes et d'effectuer tous relevés.

De même, le Vendeur confère à l'Acquéreur toutes autorisations et tous pouvoirs nécessaires pour faire établir le bornage de la parcelle et pour faire établir tout document d'arpentage n'ayant pour seul effet que de modifier les numérotations cadastrales.

26.2.3. Autorisation de sondages

Le Vendeur donne également, à compter de ce jour, toutes autorisations nécessaires à l'Acquéreur afin que celui-ci puisse effectuer ou faire effectuer, à ses frais, assurances, risques et périls, des sondages non destructifs, en vue de rechercher d'éventuelles sujétion ou de pollution du sol ou du sous-sol et recherches amiante et plomb et autres.

L'Acquéreur devra respecter un délai de prévenance de sept (7) jours calendaires.

Les zones de sondages seront déterminées entre les Parties pour tenir compte des parties de l'Immeuble encore exploitées.

Etant ici précisé que l'Acquéreur s'engage à remettre le site en l'état après toute intervention, même non destructive.

26.3. SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTE

Le Vendeur indique que l'Immeuble est couvert par une assurance multirisques, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant l'Immeuble. Il s'oblige à maintenir cette assurance ou une assurance équivalente jusqu'au transfert de jouissance de l'Immeuble.

Le Vendeur s'engage à informer immédiatement l'Immeuble de tout sinistre qui affecterait l'Immeuble et effectuer toutes diligences pour déclarer le sinistre à sa compagnie d'assurance et lui en demander réparation dans les meilleurs délais.

Si la Vente se réalise, le Promettant cèdera à l'Acquéreur sans garantie de sa part, ses indemnités d'assurance même éventuelles (exception faite des indemnités afférentes à des travaux qu'il aurait payés) sans limitation de ces indemnités, même supérieures au prix ; le Vendeur entend que dans cette hypothèse l'Acquéreur soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances. Le Promettant sera, en conséquence de cette cession, déchargé de toute obligation de réparation du sinistre, l'Acquéreur prenant l'Immeuble en l'état et faisant son affaire de la réparation du sinistre sans recours contre le Vendeur.

Toutefois, en cas de sinistre de nature soit à rendre l'Immeuble inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, l'Acquéreur aurait la faculté :

- a- soit de renoncer purement et simplement à la Vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.
- b- soit de maintenir l'acquisition de l'Immeuble alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, ainsi qu'il vient d'être dit ci-dessus.

26.4. FACULTÉ DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente Promesse de vente pourra avoir lieu au profit de l'Acquéreur ou au profit d'une personne morale que ce dernier souhaiterait se substituer sous réserve de respecter les conditions ci-après.

L'Acquéreur ayant usé de sa faculté de substituer restera tenu solidairement et jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente (sauf réalisation de toutes les conditions suspensives avant la Vente), avec l'Acquéreur, qu'il a substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges des présentes, ce dernier devra prendre un engagement direct d'exécuter toutes les obligations des présentes.

En outre la Substitution :

- ne pourra avoir lieu qu'au profit d'une unique personne morale dont elle détient la moitié des droits de vote ;
- ne pourra porter que sur la totalité de l'Immeuble ;
- ne sera possible qu'à titre gratuit ;
- devra être signifiée au Vendeur ;
- ne devra faire subir au Vendeur d'autres conditions que celles résultant des présentes et spécialement dans sa situation fiscale ;
- et ne pourra être exercée que si les conditions suspensives ne sont pas réalisées.

L'Acquéreur fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au Vendeur en conséquence de la substitution.

Il est rappelé qu'en vertu de l'article 52 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 :

"Est frappée d'une nullité d'ordre public toute cession à titre onéreux des droits conférés par une promesse de vente portant sur un immeuble lorsque cette cession est consentie par un professionnel de l'immobilier."

27. DISPOSITIONS FINALES – CLÔTURES

27.1. ÉTAT-CAPACITÉ

27.1.1. Déclarations du Vendeur sur sa capacité.

Le Vendeur, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux présentes, et il déclare notamment :

- que sa situation fiscale telle que mentionnée aux présentes est exacte ;
- qu'elle n'a pas, n'ont jamais été et n'est pas en instance d'être en état de faillite, liquidation de biens, règlement judiciaire, cessation des paiements, surendettement, de l'une des procédures visées au livre VI du code de commerce intitulé « Des difficultés des entreprises » ;
- qu'il ne fait pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- ❖ qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure d'interdiction ou d'incapacité telle que :
 - ❖ que les pouvoirs de son ou ses mandataires tels que mentionnés en tête des présentes sont exacts, ont été valablement constitués et n'ont pas été révoqués ;
 - que la formation et l'exécution des présentes ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel ils sont partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements résultant des présentes ;
 - ❖ que leur société et leur représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Vente ;
 - ❖ et que les caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que forme, nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes, et que lesdites personnes morales ont été dûment constituées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement.

27.1.2. Documents relatifs à la capacité du Vendeur

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du Vendeur sur leur capacité :

- extrait K bis ;
- ses statuts ;
- délibérations sociale(s) ;
- certificat de non faillite ;
- et BODACC.

27.2. CONCLUSION DU CONTRAT

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

A cet égard, le Vendeur déclare avoir porté à la connaissance à l'Acquéreur, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le Vendeur reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'Acquéreur.

27.3. PUBLICITÉ FONCIÈRE

Il est rappelé que le présent Acte contenant Promesse synallagmatique de vente doit être publié par le notaire soussigné au Service de la publicité foncière de l'Immeuble.

Cette publication supporte :

- la taxe fixe de publicité foncière à 125 euros en vertu des dispositions de l'article 680 du Code général des impôts ;
- ainsi que la contribution de sécurité immobilière à calculer sur le prix de vente en vertu des dispositions de l'article 879 du Code général des impôts.

Il est également rappelé que seule la publicité au Service de la publicité foncière confère la pleine opposabilité de l'Acte aux tiers.

Toutefois, les Parties déclarent expressément dispenser le notaire d'effectuer cette publication.

Chacune des Parties se réserve expressément le droit de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Dans l'hypothèse toutefois à la publication serait requise par l'une des Parties à l'effet de protéger ses droits contre l'inexécution de son cocontractant, les frais de publication de la Promesse seront à la charge de l'autre Partie.

27.4. POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout cleric de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, et de l'office notarial participant le cas échéant, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de mandater un géomètre à l'effet de demander le dossier d'urbanisme ;
- et de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

27.5. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif, sans préjudice des règles ci-dessous prévues à l'article suivant pour les Notifications.

Dans l'hypothèse où le siège social d'une des Parties serait située hors de France métropolitaine, élection de domicile est faite par la partie concernée en l'Etude du notaire qui l'assiste.

27.6. NOTIFICATION CORRESPONDANCE

27.6.1. Convention

Sauf mention contraire figurant dans la Promesse, toute notification (« Notification »), demande, accord ou autre communication effectuée au titre de la Promesse ou visée dans la Promesse.

Toute Notification ne sera valablement effectuée qu'à condition d'avoir été adressée conformément aux stipulations de la présente clause.

Elle devra être faite par écrit, rédigée en français et être transmise par lettre recommandée avec accusé de réception (ou équivalent pour tout envoi à l'étranger), par service de transporteur exprès, par lettre remise en mains propres ou par courrier électronique confirmé par lettre simple ou télécopie à la Partie destinataire.

Toute Notification devra être adressée pour chacune des Parties à l'attention du département et de la personne mentionnée aux côtés de l'adresse et du numéro de télécopie de la Partie concernée au présent Article.

La date à laquelle une Notification sera réputée valablement faite sera celle :

- (i) de sa première présentation chez le destinataire si elle a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou équivalent ;
- (ii) de sa remise en mains propres au destinataire si elle a été remise en mains propres ou adressée par service de transport exprès telle qu'attestée par l'accusé de réception signé par le destinataire ;
- (iii) et figurant sur l'accusé de réception, si elle a été adressée par courrier électronique ou télécopie.

Une Notification reçue un jour autre qu'un Jour ouvrable ou après 18h00 sera réputée avoir été reçue le jour ouvrable suivant.

Les règles mentionnées ci-dessus pour la validité des notifications ne sont

pas applicables aux sommations faites par huissier, ces dernières étant régies par les règles du Nouveau code de procédure civile.

27.6.2. Adresses postales

- Pour les Vendeurs : PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 58bis rue la Boétie

- Pour l'Acquéreur : TROYES (10000) , 1 place Robert Galley

27.7. LITIGES

Dans le cas où des différends viendraient à naître à propos de la validité, de l'interprétation, de l'exécution ou de l'inexécution, de l'interruption ou de la résolution du présent contrat, les Parties s'efforceront, conformément à l'obligation des Parties, d'exécuter de bonne foi la Promesse, de résoudre leur litige à l'amiable avec l'aide éventuelle de leurs conseils respectifs.

27.8. LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les présentes sont soumises pour leur validité, interprétation et exécution aux dispositions internes du droit français. En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises aux tribunaux compétents dans le ressort de la Cour d'appel du lieu de situation de l'Immeuble.

27.9. MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera, et spécialement dans le cadre des dispositions visées à l'article suivant. ;

27.10. MENTION LÉGALE 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,
- et 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 délégué 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 : Etude de Maîtres Henry LETULLE, Véronique DRILHON-JOURDAIN et Arnaud DELOISON Notaires associés à la Résidence de PARIS (8ème) 3 rue Montalivet. Téléphone : 01.42.66.92.66. Télécopie : 01.42.68.62.62 Courriel : etude.letulle@paris.notaires.fr .

27.11. RÉMUNERATION DE LA PROMESSE

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire à la charge de l'Acquéreur fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT CINQUANTE EUROS HORS TAXES (350,00€).

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

28. RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

- Annexe n°1. Pouvoir du signataire de la Polyclinique des Ursulines
- Annexe n°2. Délégation de pouvoirs consentie par M. François BAROIN à Jacques RIGAUD
- Annexe n°3. Délibération du bureau communautaire de TCM autorisant la VENTE
- Annexe n°4. Dossier d'information
- Annexe n°5. Extrait de matrice cadastrale
- Annexe n°6. tableau de la situation hypothécaire
- Annexe n°7. Note sur les inscriptions du Prêt structuré
- Annexe n°8. Attestation de l'Office notarial de Me OUDOT
- Annexe n°9. Note sur l'origine antérieure
- Annexe n°10. Rapport du cabinet BLOY géomètre sur les servitudes
- Annexe n°11. Dossier de diagnostic technique
- Annexe n°12. Etat des Risques et pollution
- Annexe n°13. Contrat de bail
- Annexe n°14. Congé délivré par M. DIOP, locataire
- Annexe n°15. Rapport "Préventimmo" du 15 novembre 2018
- Annexe n°16. Rapport "Géoriques" du 15 novembre 2018
- Annexe n°17. Etude pollution
- Annexe n°18. Mail de la DDT du 22 octobre 2015
- Annexe n°19. dossier d'urbanisme

29. CONFIDENTIALITÉ

Il est rappelé les dispositions de l'article L 1112-2 du Code civil qui prévoit que :

"Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun".

En application de celles-ci, chacune des Parties s'oblige à conserver un caractère strictement confidentiel aux présentes, spécialement le prix et les conditions financières, ainsi que l'ensemble de la documentation échangée, et à ne pas la divulguer à des tiers sauf accord exprès et par écrit de l'autre Partie ou pour les besoins de l'enregistrement et de l'accomplissement des formalités nécessaires pour permettre la publication de l'acte authentique spécialement des conditions suspensives dont la délivrance du permis de construire et la purge du droit de préemption, mais uniquement pour les points nécessaires.

30. AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 rédacteur des présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

31. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des Parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée par leur extrait d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

DONT ACTE sur [••]pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

