

REPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Délibération certifiée exécutoire

Reçue par le représentant de l'Etat le / Affichée le

11 mai 2018 / 14 mai 2018.

Pour le Président et par délégation

Le Directeur Général des Services

Alain BENEDETTI

## BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 04 MAI 2018

Date de convocation et d'affichage : 27 avril 2018

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 12H42.

**Étaient présents :**

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

BAROIN François, BERTHOLLE Jean-Paul, BLASSON Christian, CHEVALIER Bertrand, DELAIRE Guy, DENIS Valéry, FARINE Bruno, GAILLARD Paul, GARNERIN David, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, LANDREAT Pascal, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, VIART Jean-Michel, SEBEYRAN Marc.

**Excusés :**

ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BLASCO Thierry, GANTELET Bruno, ROTA Colette

**Absent :**

BALLAND Alain

<b>DELIBERATION N°03</b>		<b>Cession d'une emprise foncière dans le quartier de la gare</b>			
<b>RAPPORTEUR</b>		<b>Jacques RIGAUD</b>			
<b>Nombre de membres : 30</b>		<b>Vote</b>			
<b>Présents</b>	<b>Suffrages exprimés</b>	<b>Pour</b>	<b>Contre</b>	<b>Abstention</b>	<b>Non-participation</b>
24	24	24			

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 04 MAI 2018**

Rapporteur : Jacques RIGAUD

**CESSION D'UNE EMPRISE FONCIERE DANS LE QUARTIER DE LA GARE**

Annexes : plan (annexe 1), avis de France Domaine (annexe 2), projet d'acte de cession (annexe 3)

**Exposé :**

Par délibération n°16 du 22 février 2018, le Conseil communautaire a approuvé la désaffectation par anticipation et prononcé le déclassement de la parcelle cadastrée section BR 286 située à Troyes, en vue de la cession d'une emprise de 4 248 m<sup>2</sup> au profit de la société CITANIUM dans le cadre du projet de requalification du quartier de la gare à Troyes. La parcelle a été divisée et le projet de cession porte dorénavant sur la parcelle cadastrée BR 327 à Troyes.

Cette cession s'effectuera moyennant un prix de 610 000 € (frais d'actes notariés en sus à la charge de l'acheteur) conformément à l'évaluation rendue par France Domaine. L'opération ne sera pas soumise à TVA.

Le projet de promesse de vente ci-annexé, stipule notamment les conditions suspensives suivantes :

- Pour le bénéficiaire, l'obtention du permis de construire pour une surface plancher d'environ 11 500 m<sup>2</sup> ;
- La pré-commercialisation du programme immobilier à hauteur de 5 000 m<sup>2</sup> au prix minimum de 1 800 € HT le m<sup>2</sup> non aménagé ;
- Une désaffectation du bien effective au 28 mars 2019.

Le projet prévoit que la promesse est consentie pour une durée expirant le 29 mars 2019.

**Décision :**

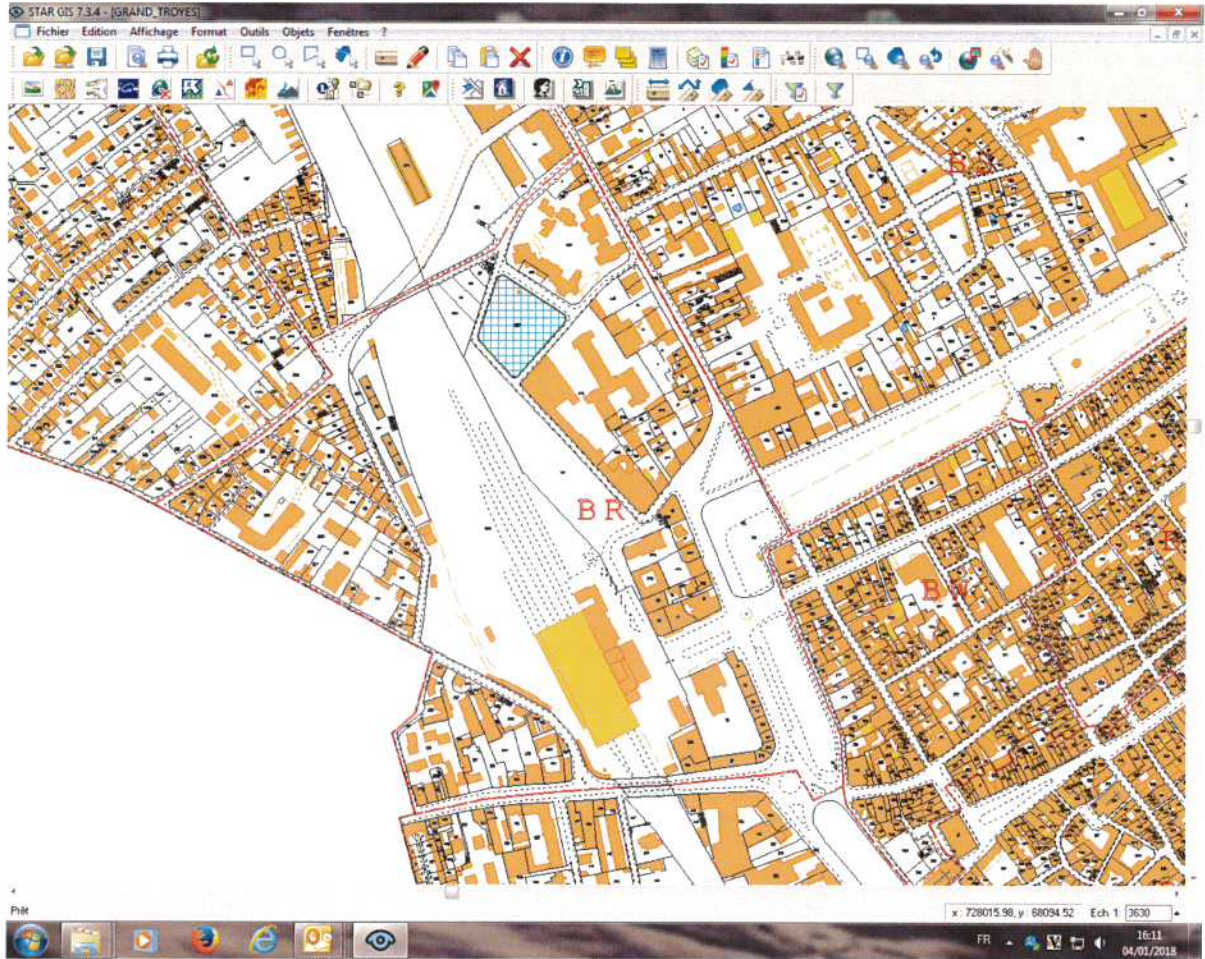
Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER la cession à la société CITANIUM, d'une emprise de 4 248 m<sup>2</sup> cadastrée BR 327 située à Troyes, moyennant paiement d'un prix de 610 000 € (frais de notaire en sus à la charge de l'acheteur), conforme à l'évaluation ci-annexée du service de France Domaine ;**
- **D'APPROUVER la conclusion du compromis de vente ci-annexé portant sur la parcelle BR 327 aux conditions visées à l'alinéa précédent ;**

- D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer le compromis de vente ci-annexé avec la société CITANIUM ainsi que l'acte de vente réitéré à venir et tout acte administratif, juridique ou financier nécessaire à la mise en œuvre de la présente décision.

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote

Annexe 1



Commune : 10387  
Troyes

Numéro d'ordre du document d'arpentage

Document vérifié et numéroté le

A  
Par

387\_000\_BR\_0286.txt

Section : BR  
Feuille(s) : 01  
Qualité du plan : régulier <20/03/80

Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 18/12/2017

MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL  
D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGFIP)

CERTIFICATION  
(Art. 25 du décret n° 55 471 du 30 avril 1955)

Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :

A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : ..... effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé  
le ..... par M ..... géomètre à .....

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées  
au dos de la chemise 6463.

A .AUXERRE....., le 17/01/2018.....

Cachet du rédacteur du document :

GEOMETRES

11 rue Max Quentin

89000 AUXERRE

RC 323 253 509

Ordre des Géomètres-Experts :

N° Inscription 2006B400002

Document dressé par

D. FRAPPART.....

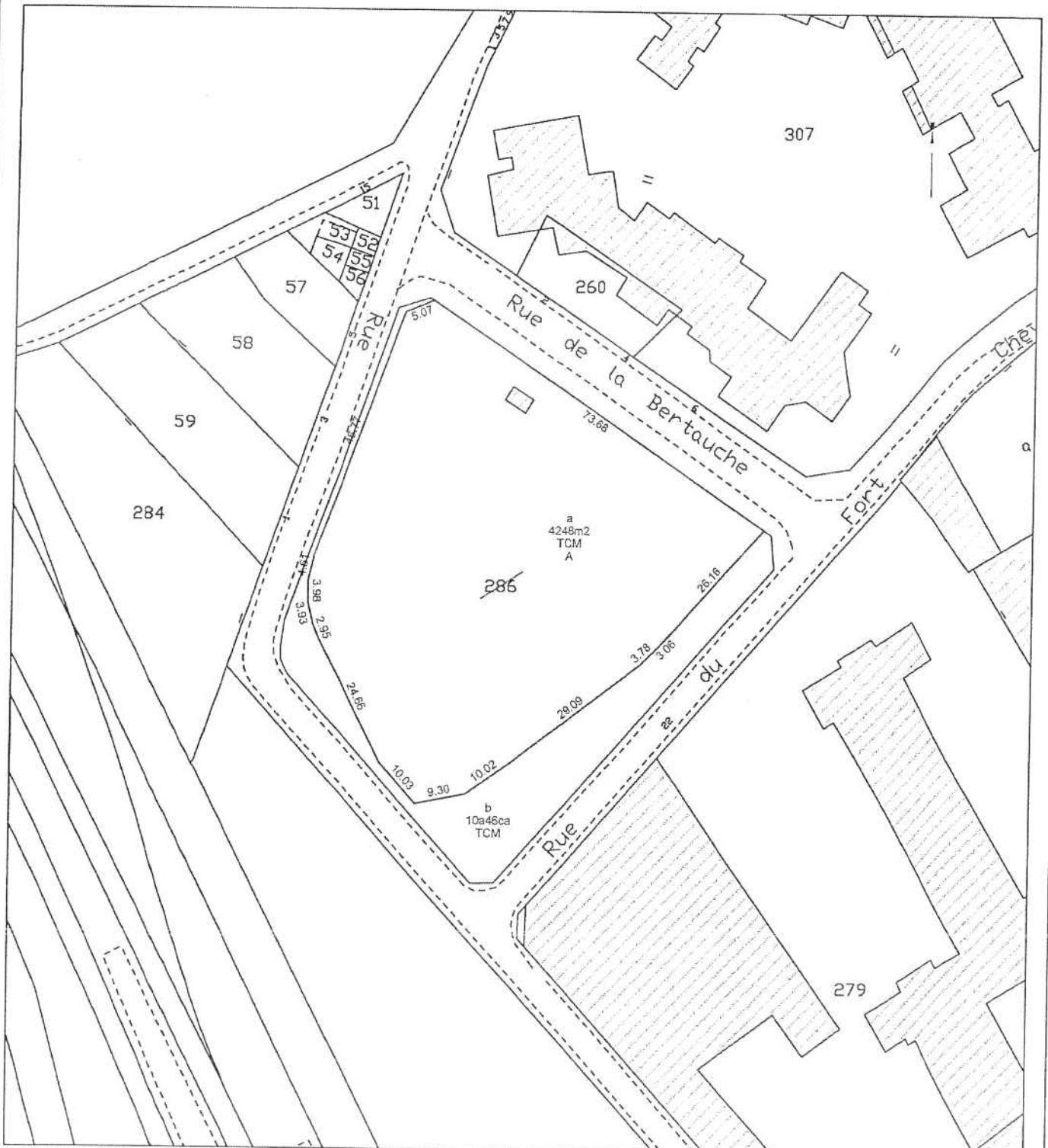
à AUXERRE.....

Date 17/01/2018.....

Signature :

X055612

- (1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan révisé par voie de mise à jour), dans la formule B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc. : ..)  
(3) Préciser les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualité de feutodit expropriant).





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 50 34  
MÉL. : ddfip51.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 25/01/2018

*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. : 2018-10387V0002

*Troyes Champagne Métropole*

## AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : TERRAIN NON BÂTI

ADRESSE DU BIEN : TROYES – RUES COULOMMIÈRE, DE LA BERTAUCHE, DU FORT CHEVREUSE

VALEUR VÉNALE : 742 000 €

### 1 - SERVICE CONSULTANT :

Troyes Champagne Métropole

### 2 - Date de consultation

: 26/12/2017

Date de réception

: 02/01/2018

Date de visite

: sans objet

Date de constitution du dossier « en état »

: 02/01/2018

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition et cession de bien immobilier.

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

Le bien immobilier objet du présent avis est cadastré BR 286.

A proximité de la gare ferroviaire de Troyes, **terrain non-bâti**, de forme régulière, disposant d'amples façades sur les voies de circulation précitées.

Contenance cadastrale : **5 303 m<sup>2</sup>**.

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : ville de Troyes

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

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Au PLU en vigueur, ce bien est situé en secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat **UAA**.

#### 7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Ce bien a fait l'objet d'un précédent avis domanial rendu le 25/11/2015, référencé FD 15/451.

La tendance actuelle sur le marché foncier comparable permet de reconduire la valeur proposée dans l'avis susmentionné sur une base unitaire de **140 € / m<sup>2</sup> environ**, dégageant une valeur globale de **742 000 € environ**.

Marge d'appréciation : **± 10 %**.

#### 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 de communauté 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,



Myriam Tagnon  
IDIV HC  
Adjointe à la Responsable de la DDE  
Responsable France Domaine  
DDFIP de la MARNE  
Tél: 03 26 69 50 30



1000

JC/JC/

20807706

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,**

**Le**

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

**Maître Julien CHATON, Notaire, soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « JONQUET - CHATON, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TROYES, 11, rue Paul DUBOIS - B.P. 60278,**

**Avec la participation de Maître Bertrand ROLLIN, notaire à REIMS, assistant le BENEFICIAIRE.**

**Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.**

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **PROMETTANT**

**TROYES CHAMPAGNE METROPOLE**, Communauté d'agglomération, personne morale de droit public, dont l'adresse est à TROYES (10000), 1 place Robert Galley, 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, identifiée au SIREN sous le numéro 200 069 250 et au SIRET sous le numéro 200069250.

##### **BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **CITANIUM**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 30.000,00 €, dont le siège est à REIMS (51100), 9 rue Pingat, identifiée au SIREN sous le numéro 832978076 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS.

## QUOTITES ACQUISES

### DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur dénomination et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les personnes morales qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces personnes morales n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

#### Concernant le BENEFICIAIRE :

- Extrait K bis.

Ce document ne révèle aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La 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. 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.

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.

- La Société dénommée CITANIUM est représentée à l'acte par Madame Florence CHOMBINHO, sa présidente, ayant tous pouvoirs à l'effet d'agir aux présentes en vertu des statuts.

## **OBJET DU CONTRAT**

### **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DESIGNATION**

**A TROYES (AUBE) (10000), rue de la Bertauche, rue du Fort Chevreuse, rue Coulommière :**

Un terrain à bâtir cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BR	327	RUE DU FORT CHEVREUSE	00 ha 42 a 48 ca

*Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.*

### **AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT**

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 25 janvier 2018.

Cet avis est demeuré ci-joint et annexé après mention.

### DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

Les parties déclarent avoir été parfaitement informées par le notaire soussigné :

- que les biens dépendant du domaine public sont inaliénables et que leur vente nécessite en principe préalablement qu'ils fassent l'objet, dans un premier temps, d'une désaffectation effective, puis, dans un second temps, d'un déclassement en vue d'intégrer le domaine privé de la personne publique.
- que l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (cg3p) dispose désormais :

*« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.*

*Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales »*

Le PROMETTANT déclare que :

- que la parcelle cadastrée section BR numéro 286 dont est issue le BIEN est à ce jour toujours affectée à l'usage direct du public, servant notamment au stationnement libre et non réglementé des riverains, des usagers de la gare et de ceux de la salle de sport bordant la voie ;
- les nécessités de l'usage direct du public justifient que la désaffectation de cette parcelle ne prenne pas effet préalablement aux présentes mais postérieurement, préalablement à réalisation des présentes, à une date la plus proche possible de la signature de l'acte authentique de vente,
- dès lors, ainsi que le permet l'article L2141-2 cg3p, cette parcelle a fait l'objet d'un déclassement par anticipation suivant délibération motivée du conseil communautaire en date du 22 février 2018, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention, prise sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, aux termes de laquelle :

\* le déclassement a été prononcé ;

\* la désaffectation a été décidée et ne prendra effet que la veille de la réalisation des présentes, et ce dans un délai maximum de 3 ans à compter de cette délibération.

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.

### **Observations concernant la surface et les limites**

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### **Division cadastrale**

Le BIEN provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section BR numéro 286 lieudit RUE DU FORT CHEVREUSE pour une contenance de cinquante-trois ares trois centiares (00ha 53a 03ca).

Le surplus restant la propriété du PROMETTANT est désormais cadastré section BR numéro 328 lieudit RUE DU FORT CHEVREUSE pour une contenance de dix ares quarante-six centiares (00ha 10a 46ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GEOMEXPERT SAS, dont le siège est à AUXERRE (89000), le 2 mars 2018 sous le numéro 4592B, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire rédacteur de l'acte authentique requerra la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément à la vente.

A la demande du BENEFICIAIRE, un plan du projet global comprenant d'une part, le projet des constructions sur le BIEN, et d'autre part, le projet d'aménagement des voiries sur la propriété devant rester appartenir au PROMETTANT, destinées à intégrer le domaine public, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait, après l'édification des constructions, propriétaire de parties de trottoir entre la limite des bâtiments et la limite de propriété, le BENEFICIAIRE s'engage à les rétrocéder au PROMETTANT et le PROMETTANT s'engage à les acquérir à des charges et conditions qu'ils définiront alors ensemble.

### **Information sur les limites**

Le BENEFICIAIRE a été averti que l'immeuble bordant le domaine public, le descriptif du terrain à l'acte ne peut donc résulter d'un bornage, le caractère contradictoire du bornage étant incompatible avec les règles de délimitation de ce domaine.

Le BENEFICIAIRE souhaite néanmoins qu'un procès-verbal de délimitation avec le domaine public soit effectué, ce que le PROMETTANT accepte de réaliser à ses frais préalablement à la réalisation des présentes.

### **ABSENCE DE MEUBLE**

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Julien CHATON, notaire à TROYES le 26 janvier 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de TROYES 1ER.

### **DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **29 MARS 2019**, à seize heures.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil, si, à cette date, la totalité des divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

### **REALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit, en cas d'impossibilité de signer l'acte de vente avant l'expiration du délai ci-dessus que ce soit par le fait du PROMETTANT ou en l'absence d'un ou plusieurs documents nécessaires à la régularisation de l'acte, par la levée d'option faite par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le BENEFICIAIRE dans le même délai accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.

Dans l'hypothèse du fait du PROMETTANT, la signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai de dix jours de la levée d'option. A défaut le BENEFICIAIRE pourra alors solliciter la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Julien CHATON, ou l'un des notaires de la Société Civile Professionnelle dénommée « JONQUET - CHATON, notaires associés », avec la participation de Maître Bertrand ROLLIN, notaire à REIMS, assistant le BENEFICIAIRE.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

### **CARENCE**

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement du prix et des frais à la date de réalisation des présentes, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de régulariser l'acte sous quinze (15) jours. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de quinze (15) jours sans que la vente n'ait été réalisée par acte authentique avec paiement du prix et des frais, le BENEFICIAIRE sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une seconde mise en demeure de la part du PROMETTANT qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

Si la vente n'était pas réalisée du fait du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le PROMETTANT de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. La carence du PROMETTANT ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du PROMETTANT sur le bien, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

### **FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le PROMETTANT ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge



quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN.

- Toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **SIX CENT DIX MILLE EUROS (610.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

#### **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

### **NEGOCIATION**

Les PARTIES déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

### **COUT DE L'OPERATION**

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	610000,00 EUR
Frais de la vente (avec engagement de construire)	8500,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble SIX CENT DIX-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS	<u>618500,00 EUR</u>

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE**

En considération de la promesse formelle conférée au BÉNÉFICIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice

qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non-réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (61.000,00 EUR) *ne varietur* et indépendamment de la durée de la promesse de vente.

A la demande du BENEFCIAIRE, le PROMETTANT accepte qu'aucune somme ne soit versée ce jour au titre de l'indemnité d'immobilisation.

Le BÉNÉFICIAIRE s'oblige à verser cette somme de SOIXANTE ET UN MILLE EUROS (61.000,00 EUR) au PROMETTANT au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le BÉNÉFICIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

Le PROMETTANT déclare avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné :

- des inconvénients qui résultent de l'absence de versement, au jour de la promesse et en sa comptabilité, de l'indemnité d'immobilisation prévue ;
- des difficultés qu'il pourrait rencontrer pour recouvrer si nécessaire ladite indemnité d'immobilisation auprès du BENEFCIAIRE, le versement de celle-ci n'étant assorti d'aucune garantie.

Le PROMETTANT déclare être parfaitement éclairé sur les risques d'une telle situation, les accepter, et requiert le notaire soussigné, de recevoir l'acte de promesse de vente, malgré l'absence de versement ce jour de l'indemnité d'immobilisation prévue.

De convention expresse entre les parties cette somme sera affectée en nantissement, par le PROMETTANT au profit du BÉNÉFICIAIRE, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

À cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée en la comptabilité de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, entre les mains de Madame Cyrielle HIERNARD, comptable dudit Office, à ce non-intervenant aux présentes, ou à défaut son successeur dans cette fonction, constitué séquestre et dépositaire de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus prévue. L'encaissement par lui du virement vaudra acceptation de sa mission de tiers séquestre.

Cette somme sera affectée à titre de nantissement conformément aux dispositions des articles 2355 et suivants du Code civil entre les mains du séquestre en qualité de tiers dépositaire, par le PROMETTANT au profit du BÉNÉFICIAIRE qui accepte, à la garantie de la restitution éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

La mission du séquestre sera la suivante :

**1°-** Il remettra cette somme au PROMETTANT pour imputation sur le prix convenu, en cas de réalisation de la vente, objet de la promesse de vente.

**2°-** Il remettra cette somme au BÉNÉFICIAIRE dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessous stipulées et auxquelles le BÉNÉFICIAIRE n'aurait pas renoncé.

**3°-** Il remettra cette somme au PROMETTANT au cas où, la présente promesse n'étant frappée ni de caducité ni de résolution pour l'un des motifs indiqués ci-dessus, le BÉNÉFICIAIRE n'aurait pas réalisé la vente ou n'en aurait pas demandé la réalisation dans les délais et conditions prévus. Toutefois cette mission ne pourra s'exécuter que d'un commun accord entre les parties ou en vertu d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

En cas d'opposition ou de difficulté, le séquestre pourra verser la somme dont il est dépositaire à la Caisse des Dépôts et Consignations avec indication de l'affectation ci-dessus stipulée.

Ces paiements, restitution ou consignation, selon le cas, vaudront au séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

### **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes, lesquelles devront être réalisées au plus tard avant la vente définitive.

#### **RESERVES**

##### **Réserve du droit de préemption**

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le PROMETTANT aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES...**

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le PROMETTANT conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER**

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

#### **I – ... DE DROIT COMMUN**

### **Origine de propriété**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

### **Urbanisme**

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine.

### **Situation hypothécaire**

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

## **II – ... PARTICULIERES**

### **1) Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et retrait**

#### **Règles générales :**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFCIAIRE d'un permis de construire avant le 29 décembre 2018 pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante : construction de trois (3) bâtiments pour une surface de plancher de 11.500 m<sup>2</sup> environ

Il est précisé que le BENEFCIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de \_\_\_\_\_ à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente. Au cas où le BENEFCIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, ainsi que toute demande d'autorisation administrative de toute nature qui serait utile ou nécessaire à son projet ;
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Il est ici précisé par les parties que la réalisation de la condition sera réputée acquise même si les études de sol, sondages et prélèvements obligerait pour la réalisation de l'opération à :

- des sujétions particulières telles que des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage),
- des travaux spécifiques, notamment de dépollution, compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées

#### **Mise en œuvre :**

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations

pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le BENEFCIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFCIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive et également le délai de réalisation des présentes.
  - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

### **Affichage du permis de construire**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

## **2) Pré-commercialisation du programme immobilier**

Que les constructions projetées soient commercialisées à hauteur d'une surface de 5.000m<sup>2</sup>, au prix minimum de 1.800€ HT/m<sup>2</sup>, non aménagé.

Cette condition sera réputée réalisée par la production, par le BENEFICIAIRE, d'avant-contrats portant sur cette surface, dont les réserves et conditions suspensives seront entièrement levées et réalisées.

## **3) Obtention de prêts**

Qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un maximum de SIX CENT DIX MILLE EUROS (610.000,00 EUR).
- Durée de remboursement : 7 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 2 % l'an (hors assurances).
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dès que possible, et à en justifier à première demande du PROMETTANT par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts **AU PLUS TARD LE 22 MARS 2019**. Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFICIAIRE au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFICIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFICIAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

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

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts, ou de la non obtention de ceux-ci.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le BENEFICIAIRE pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT.

#### **4) Désaffectation effective**

Que la désaffectation du BIEN soit bien effective la veille de la réitération des présentes.

Cette condition suspensive sera considérée réalisée par la production, par le PROMETTANT, de deux constats d'huissier établis à ses frais, lesquels devront préciser que le BIEN n'est pas/plus affecté à l'usage direct du public.

Le premier constat devra être réalisé dès que les barrières rendant impossible l'accès sur l'emprise seront installées et le second la veille de la signature de l'acte authentique de vente.

Le PROMETTANT déclare qu'il dispose à ce jour de tous les moyens, tant juridiques que matériels, afin de procéder à cette désaffectation dans de bonnes conditions.

Il précise notamment à ce sujet :

- qu'une communication sera faite par TCM et la Ville de Troyes plusieurs semaines avant la date effective pour annoncer la fermeture du parking aux riverains et aux usagers de la SNCF, notamment dans la presse et sur le site de la gare (affiches et flyers sur véhicules stationnés) ;
- des annonces seront faites pour présenter des sites de stationnement à proximité en alternative.
- que Monsieur le Maire de Troyes, au titre de son pouvoir de police, prendra un arrêté d'interdiction de stationner et circuler sur l'emprise. Ledit arrêté (pris au moins deux mois avant la date d'interdiction de stationner) sera affiché sur site. Les infractions aux dispositions seront constatées par procès-verbaux.
- que des barrières rendant impossible l'accès sur l'emprise seront installées pendant au moins 3 jours avant la vente pour interdire le stationnement de tous biens et la circulation de toute personne.
- que la police municipale et la police nationale, de même que les services d'ordre ou administratifs seront chargés, chacun en ce qui les concerne, d'exécuter les décisions prises par l'arrêté. Les services de la fourrière pourront être sollicités pour évacuer tout véhicule laissé à l'abandon sur le site.

#### **5) Absence de servitude**

Absence de toute servitude de droit privé ou public de nature à gêner, empêcher, ou rendre plus onéreuse ou plus difficile l'opération projetée par l'Acquéreur.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions.

Le PROMETTANT s'oblige à fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le supplément du juste prix conformément aux dispositions de l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action, afin que le BENEFICIAIRE ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le PROMETTANT s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

Cette action ne peut être intentée que par le précédent propriétaire et elle n'est recevable que durant deux années à compter du jour où il a vendu.

#### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

#### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

Le PROMETTANT s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

#### **SERVITUDES**

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

#### **ETAT DU BIEN**

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le PROMETTANT s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.



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

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

#### **POSTE DE TRANSFORMATION D'ELECTRICITE**

Le PROMETTANT déclare :

- qu'existe sur le BIEN un poste de transformation d'électricité, toujours actif, exploité et entretenu par ENEDIS ;
- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude ou convention écrite à ce sujet ;
- qu'afin de régulariser la situation, il envisage de concéder, avant la réalisation des présentes, et ce en concertation avec le BENEFICIAIRE qui l'y autorise expressément, par la signature d'une convention de mise à disposition dont un projet est demeuré ci-joint et annexé après mention, une servitude au profit d'ENEDIS permettant à cette dernière notamment « *d'occuper un local d'une superficie de 30 m<sup>2</sup>, situé RUE DE LA BERTAUCHE faisant partie de l'unité foncière cadastrée BR 0286 d'une superficie totale de 5303 m<sup>2</sup>. Ledit local est destiné à l'installation d'un(e) Poste de transformation de courant électrique et tous ses accessoires alimentant le réseau de distribution publique d'électricité (ci-joint annexé à l'acte, un plan délimitant l'emplacement réservé à Enedis.* »

Afin de ne pas gêner les travaux de construction, le BENEFICIAIRE souhaite que ce poste de transformation soit déplacé avant la réalisation des présentes.

En conséquence, le PROMETTANT déclare :

- qu'il est prévu, avant la réalisation des présentes, un déplacement temporaire du poste de transformation dont le coût sera assuré par ENEDIS ;
- que ce poste de transformation devra ensuite être à nouveau déplacé pour être réimplanté dans le BIEN acquis par le BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE s'engage donc dès à présent à mettre à disposition d'ENEDIS une emprise du BIEN pour permettre l'intégration des transformateurs dans le premier bâtiment édifié par le BENEFICIAIRE.

ETANT ICI PRECISE :

- que le plan annexé au projet de convention de mise à disposition susvisé, dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention, localise :
  - \* l'emplacement actuel du poste de transformation et des câbles hautes tensions et basses tensions ;
  - \* une « *Zone d'implantation éventuelle du poste provisoire* » ;
  - \* l'« *implantation définitive du poste de transformation* ».
- que le projet de convention de mise à disposition susvisé prévoit sous son article 5 que « *Tous les frais qui seraient entraînés par une modification ou un déplacement du poste ou de ses accessoires dans l'avenir, seront à la charge du distributeur Enedis.* »

Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance du projet de convention de mise à disposition susvisé et de son plan pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour et dispense en conséquence le notaire soussigné de le retranscrire intégralement aux présentes.

#### **CONTENANCE**

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

**IMPOTS ET TAXES****Impôts locaux**

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

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

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

**Avantage fiscal lié à un engagement de location**

Le PROMETTANT déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

**ASSURANCE**

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le PROMETTANT, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

**CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

**DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME****URBANISME****Enonciation des documents obtenus****PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE**

L'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

**DISPOSITIONS SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION****CHANGEMENT DE DESTINATION - INFORMATION**

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en vingt sous destinations fixées par un arrêté du 10 novembre 2016.

En cas de changement de destination entre les destinations et sous destinations sus visées, il y a lieu à déclaration préalable, toutefois, si ce changement s'accompagne

de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.

Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

### **OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

Le BENEFICIAIRE a été averti que l'immeuble bordant le domaine public, le descriptif du terrain à l'acte ne peut donc résulter d'un bornage, le caractère contradictoire du bornage étant incompatible avec les règles de délimitation de ce domaine.

### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est division en propriété effectuée par un propriétaire au profit d'une personne qui a obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

## **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

### **ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### **RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS DU CODE CIVIL**

**Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :**

#### **Article 1792**

*Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'ACQUEREUR de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.*

#### **Article 1792-1**

*Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

- 1° *Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;*
- 2° *Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;*
- 3° *Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.*

#### **Article 1792-2**

*La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.*

#### **Article 1792-3**

*Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.*

#### **Article 1792-4-1**

*Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.*

## INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX

### TRANSFORMATIONS

#### Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le BENEFICIAIRE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Le BENEFICIAIRE déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

### **Raccordement aux réseaux**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le BENEFCIAIRE, 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.

### **Assurance-construction**

Le BENEFCIAIRE 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.

### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Le notaire soussigné a informé le BENEFCIAIRE qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

### **Conservation des factures des travaux**

Le notaire rappelle au BENEFCIAIRE la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

### **OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;

- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état a été établi, à partir des informations mises à disposition par le préfet.

1) Le PROMETTANT déclare, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, que :

- la commune de TROYES :

\* est concernée par un plan de prévention des risques naturels, à savoir par le plan de prévention des risques d'inondation de l'Agglomération Troyenne, dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral n° DDT-SRRC-BRC-2017103-01 en date du 13 avril 2017.

\* n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques ni par un plan de prévention des risques miniers ;

- le BIEN est situé en dehors de la zone couverte par ledit plan de prévention des risques naturels ainsi qu'il résulte de la cartographie des aléas, des enjeux et du zonage réglementaire applicable.

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que la commune de TROYES est exposée à des risques naturels "Inondation, Mouvement de terrain" et à des risques technologiques "Rupture de barrage, Risque industriel, Transport de Matières Dangereuses", lesquels n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral.

2) Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art.

L. 128-2), bien que la commune de TROYES ait déjà fait l'objet de huit arrêtés préfectoraux reconnaissant l'état de catastrophe naturelle, savoir :

\* en date du 21 juin 1983, pour inondations et coulées de boue, liées aux événements du 10 avril 1983.

\* en date du 26 octobre 1993, pour inondations et coulées de boue, liées aux événements du 1er juillet 1993,

\* en date du 21 août 1992, pour sécheresse 1989, liée aux événements du 1er mai 1989,

\* en date du 29 décembre 1999 concernant la tempête 1999 (avec inondations et coulées de boue) visant toutes les communes du département de l'Aube, liée aux événements du 26 décembre 1999,

\* en date du 22 novembre 2005, pour sécheresse 2003, liée aux événements du 1er juillet 2003,

\* en date du 18 octobre 2012, sécheresse 2011, liée aux événements des 1er avril 2011 et 30 juin 2011,

\* et en date du 20 juin 2013 pour inondations et coulées de boue liées aux événements des 8 au 10 mai 2013.

\* et en date du 27 février 2014 pour inondations et remontée de nappe naturelle liées aux événements des 7 et 11 mai 2013.

3) Le PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune dans laquelle est situé le BIEN, est exposée au risque sismique de niveau 1 (risque très faible) selon la législation en vigueur depuis le 22 octobre 2010, instaurant un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'arrêté du 22 octobre 2010). En zone sismique de niveau 1 il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).

Un état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols en date du 11 janvier 2018 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le BENEFICIAIRE reconnaît :

- avoir été informé par le PROMETTANT de la situation du BIEN au regard des risques naturels, technologiques et miniers ainsi que des conséquences pouvant en découler ;
- que par les déclarations qu'il vient de faire et la présentation des documents sus-visés, le PROMETTANT a parfaitement rempli son obligation d'information prévue à l'article L.125-5 du Code de l'environnement ;
- vouloir faire son affaire personnelle de la situation du BIEN au regard de tous risques naturels, technologiques, miniers ou sismiques, et poursuivre l'acquisition de l'immeuble objet des présentes en renonçant à tous recours contre le PROMETTANT au titre des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

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

L'aléa le concernant est un aléa faible.

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



## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

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

Sont exclus 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, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, 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.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'«à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente» (article L 125-7 du même code).

### **Protection de l'environnement**

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

*«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 sa 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.»*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 du même 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 sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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.»*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration, à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessous.

Le PROMETTANT déclare qu'aux termes de l'acte reçu par Maître Julien CHATON, notaire à TROYES le 26 janvier 2018, contenant vente par la VILLE DE TROYES au profit de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, il avait été indiqué ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Le VENDEUR déclare que :

- lors de son acquisition le 29 août 1972 de la société ETABLISSEMENTS GOULET-TURPIN, le terrain supportait alors des bâtiments (entrepôt avec magasin de stockage et bureaux) ;

- la consultation des archives municipales est restée infructueuse et qu'il n'est donc pas en mesure de fournir à l'ACQUEREUR et au notaire soussigné de permis de démolir ;

- à sa connaissance, la société ETABLISSEMENTS GOULET-TURPIN était une entreprise française de commerce, pionnière du libre-service et du supermarché en France, à vocation de commerce alimentaire.

- son titre de propriété précise qu'antérieurement, le BIEN appartenait à la société LA RUCHE MODERNE et qu'à sa connaissance il s'agissait d'un commerce alimentaire ;

- que, par courrier électronique en date du 8 janvier 2018, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention Annexe n°11, la Préfecture de l'Aube a indiqué que :

\* « aucun dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre de la réglementation des ICPE n'a été déposé dans mes services concernant la parcelle sis rue de la Bertauche, rue du Fort Chevreuse et rue Coulommière à Troyes. »

\* « cette parcelle n'est pas concernée par l'installation de transformateurs à pyralènes. »

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle. »

## **FISCALITE**

### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

La mutation concerne la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Le PROMETTANT n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Le BENEFICIAIRE ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.
- Qu'il prend l'engagement de construire dans un délai de quatre ans à compter de la vente.

Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : la construction de trois (3) bâtiments pour une surface de plancher de 11.500 m<sup>2</sup> environ.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Et qu'il s'oblige à justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution desdits travaux et de la destination des locaux construits.

### **TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE**

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

##### **Article 1529 II du Code général des impôts**

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le PROMETTANT ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

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

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

### **PLUS-VALUES**

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Julien CHATON, notaire à TROYES le 26 janvier 2018 pour une valeur de sept cent cinq mille francs (705.000,00 frs), en cours de publication au service de la publicité foncière de TROYES 1ER.

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du BENEFICIAIRE ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il

substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le BENEFCIAIRE originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Le BENEFCIAIRE substituant ne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un BENEFCIAIRE ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité du BIEN faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution.

Le BENEFCIAIRE d'origine 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 PROMETTANT en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme BENEFCIAIRE s'applique au BENEFCIAIRE d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le BENEFCIAIRE du BIEN.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre PROMETTANT et BENEFCIAIRE concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du PROMETTANT.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES**

En cas de sinistre de nature soit à rendre le BIEN inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le BENEFCIAIRE aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant,
- soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFCIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT**

Au cas de dissolution volontaire dudit PROMETTANT, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur. Le BENEFCIAIRE pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFCIAIRE**

Au cas de dissolution judiciaire dudit BENEFCIAIRE s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

### **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS**

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du BENEFICIAIRE venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le BENEFICIAIRE ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

### **POUVOIRS**

Les PARTIES confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, 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 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.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du BIEN.

### **COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

Le BÉNÉFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

### **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.

### **DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT**

Le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BÉNÉFICIAIRE, 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 PROMETTANT 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 du BÉNÉFICIAIRE.

### **RENONCIATION A L'IMPRÉVISION**

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux

mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **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 nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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