

REPUBLIQUE FRANÇAISE

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

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 05 OCTOBRE 2018

Date de convocation et d'affichage : 28 septembre 2018

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 18 H 14.

Sont présents :

DUCHENE Annie, HELIOT-COURONNE Isabelle, JOLLIOT Marie-France, PATELLI Lise.

BAROIN François, ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BALLAND Alain, BERTHOLLE Jean-Paul, CHEVALIER Bertrand, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, GARNERIN David, GIRARDIN Olivier, LANDREAT Pascal PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, SEBEYRAN Marc, VIART Jean-Michel.

Sont excusés : ROTA Colette, SAUBLET SAINT-MARS Véronique, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, FARINE Bruno, GAILLARD Paul, GONCALVES José, GANTELET Bruno.

DELIBERATION N°05	Cession de terrain au profit de la société « DBR PROJETS » dans la ZAC du Parc du Grand Troyes
RAPPORTEUR	Jacques RIGAUD

Nombre de membres : 30		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
22	22	22			

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

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 05 OCTOBRE 2018

Rapporteur : Jacques RIGAUD

**CESSION DE TERRAIN AU PROFIT DE LA SOCIETE « DBR PROJETS »
DANS LA ZAC DU PARC DU GRAND TROYES**

Annexes : avis France Domaine (annexe 1) - plan de situation (annexe 2) - projet d'acte (annexe 3) – pacte de préférence (annexe 4)

Exposé :

Majoritairement à vocation industrielle, le Parc du Grand Troyes est également conçu pour accueillir des activités tertiaires, notamment sur sa partie centrale nommée « Mail de l'Europe ». Cet espace offre une excellente visibilité pour ses occupants, qui profitent par là-même d'aménagements paysagers très qualitatifs, et d'une offre de services élargie pour les salariés.

Le promoteur « DBR PROJETS », implanté à Paris, propose de construire, pour louer ou vendre, sur le côté Ouest du Mail central, successivement trois immeubles tertiaires d'environ 500 m², chacun sur une emprise de 1 398 m² environ, l'ensemble formant la parcelle ZI 111. Chaque bâtiment sera construit sur deux niveaux (R+1), offrant ainsi des plateaux de 200 m² divisibles. Cette opération portée par un même opérateur apportera une cohérence architecturale, en entrée du Parc du Grand Troyes.

Le calendrier des acquisitions foncières et des constructions des trois immeubles résultera du rythme de pré-commercialisation. Ce programme s'adresse à des occupants investisseurs et des entreprises à la recherche de bureaux à la location.

1^{ère} phase de cession à l'issue du compromis de vente :

Pour construire le premier immeuble, la cession envisagée porte sur un terrain de 1 398 m² issu de la division de la parcelle ZI 111, dont la division est en cours, moyennant un prix de 40 € le m². Soit un prix de 55 920 € HT auquel il convient d'ajouter la TVA sur marge de 20 % au titre de l'article 256 B du CGI et par tolérance la TVA au taux de 20 % sur la totalité du prix de vente HT, soit un prix TTC de 67 104 €, ce qui est expressément accepté par l'acquéreur, conformément à l'avis de France Domaine rendu le 10 mai 2017.

Cette cession n'interviendra que si 2 conditions suspensives prévues dans le compromis sont remplies :

- un permis de construire purgé de tout recours et retrait,
- l'obtention du financement pour la construction dans un délai de 10 mois suivant la date à laquelle la présente délibération de Troyes Champagne Métropole sera devenue exécutoire.

L'acte de cession devra être signé dans le délai de 2 ans à compter de la présente délibération devenue exécutoire.

2^{ème} phase de cession dans le cadre du pacte de préférence

A compter du jour de la signature de l'acte de vente réitérant le compromis, DBR Projets sera bénéficiaire d'un pacte de préférence sur les deux autres parcelles situées au sud de celle cédée à DBR Projets et issues de la division de la parcelle ZI 111 en cas d'aliénation à titre onéreux et ce, pour une durée de 18 mois.

Passé ces délais respectifs, Troyes Champagne Métropole se trouvera désengagé du projet de cession consenti au présent acquéreur ainsi que du pacte de préférence. Troyes Champagne Métropole retrouvera l'entière liberté de ces biens.

Décision

Au terme de cet exposé, il vous est proposé :

- **D'ACCEPTER le compromis et la cession à intervenir, dans les conditions sus-indiquées, sur le lotissement 4 du Parc du Grand Troyes, d'une emprise foncière de 1 398 m², située côté ouest du mail central, avenue du mail de l'Europe, moyennant un prix de 40 € HT le m² et une TVA de 20 %,soit un montant estimatif de 67 104 € TTC, au profit de la Société DBR PROJETS ou toute personne physique ou morale substituée agissant en son nom et pour son compte ;**
- **D'ACCEPTER l'élaboration d'un pacte de préférence pour les deux autres parcelles issues de la parcelle ZI 111 aux conditions ci-dessus indiquées ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer tous actes juridiques liés au compromis et à la vente et au pacte de préférence au profit de la Société DBR PROJETS ou toute personne physique ou morale substituée agissant en son nom et pour son compte, ainsi que tout document relatif à la réalisation de ce dossier.**

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote

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

22, bd Gambetta
BP 381
10028 TROYES CEDEX

DIVISION SECTEUR PUBLIC LOCAL
ET DOMAINE

TÉL. : 03 25 43 72 47



7300-A-SD
(12-2007)

AVIS DU DOMAINE

Décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié
Articles L. 1211-1 et L. 1211-2 du code général de la propriété
des personnes publiques

N° 17 / 121
Affaire suivie par Jérôme TOMASI

- **Service consultant :** Troyes Champagne Métropole
- **Date de la consultation :** lettre du 14/04/2017
- **Opération :** cession de biens immobiliers
- **Description de l'immeuble concerné :**

Ensemble de terrains constructibles à vocation économique, situés à Sainte-Savine au sein du parc d'activités du Grand Troyes.

Les conditions de cession de ces biens ont fait l'objet d'un précédent avis rendu par France Domaine le 31/03/2015, référencé FD 15/125. Troyes Champagne Métropole demande que cet avis soit actualisé.

- **Urbanisme :**

Zone 1AUY.

- **Valeur vénale :**

Ces biens sont actuellement mis en vente par Troyes Champagne Métropole sur la base d'une grille tarifaire distinguant trois zones de prix unitaire à 15 €/m², 25 €/m² et 40 €/m².

Cette grille tarifaire apparaît conforme aux tendances actuellement observables sur le marché foncier constructible d'activité en agglomération troyenne et n'appelle pas d'observation.

- **Observations particulières :**

En application de l'article L. 5211-37 du CGCT, l'organe délibérant de votre collectivité délibère sur les conditions de la cession au vu du présent avis. Toutefois, il garde la faculté de motiver sur une cession sur une base différente de la valeur proposée dans le présent avis, en fonction des intérêts et des enjeux qu'il décide de considérer.

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

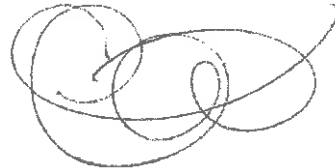
La présente estimation est donnée sous réserve des éventuels travaux relatifs à la présence d'amiante, de termites et aux risques relatifs au saturnisme.

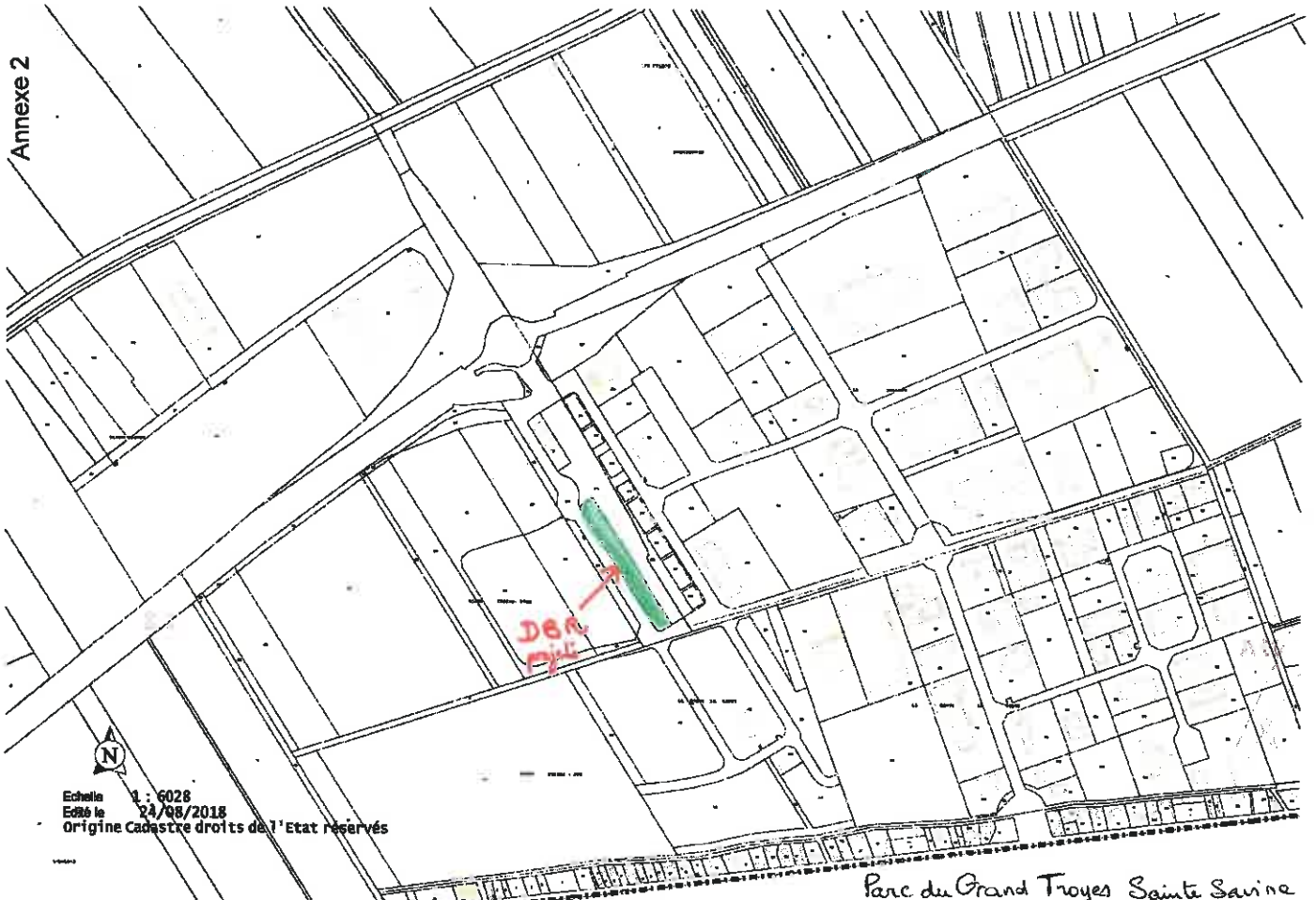
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction générale des Finances publiques. En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

À Troyes, le 10/05/2017

Pour la Directrice départementale
des Finances publiques,
L'évaluateur

Jérôme TOMASI
Inspecteur des Finances publiques

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves, positioned below the printed name and title of the signatory.



Echelle 1 : 6028
 Edité le 24/08/2018
 Origine Cadastre droits de l'Etat réservés

Parc du Grand Troyes Sainte Savine

JC/JC

20883105

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 Vincent POUILLOT, notaire à TROYES, 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° DCDI-BCLL 2016-336-0003 du 1er décembre 2016 et n° DCDI-BCLL 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 DBR PROJETS, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000,00 €, dont le siège est à WASQUEHAL (59290), 29 bis avenue de la Marné, identifiée au SIREN sous le numéro 831097035 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOURCOING.

QUOTITES ACQUISES

DBR PROJETS acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil 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 sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés 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.

Ces documents ne révèlent 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 **Annexe n°1**.

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

Monsieur Jacques RIGAUD affirme que :

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

Monsieur François BAROIN agissant lui-même en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Bureau Communautaire en date du ++++++ aux termes de la délibération numéro ++++++, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention **Annexe n°2**.

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 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.

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, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention **Annexe n°3**.

- La Société dénommée DBR PROJETS est représentée à l'acte par Monsieur Timothée DUBAR, Chef d'entreprise, domicilié professionnellement à PARIS (8^{ème}) 29-31, rue de Courcelles, agissant en qualité de gérant de la société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes **Annexe n°4**.

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 SAINTE-SAVINE (AUBE) (10300), Mail de l'Europe :

Un terrain .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
ZI	+++	DINES CHIENS NORD	00 ha 13 a 98 ca
	+		

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

Annexe n°1 : Arrêté n° 2017/112 du 20 juillet 2017 par lequel Monsieur le Président de la Métropole de Troyes-Champagne a délégué ses pouvoirs à Monsieur Jacques RIGAUD, Vice-Président de ladite Métropole.

Observations concernant la surface et les limites

Le BIEN est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

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 BENEFCIAIRE 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

La parcelle originellement cadastrée section ZI numéro 111 lieudit DINES CHIENS NORD pour une contenance de quarante et un ares quatre-vingt-deux centiares (00ha 41a 82ca) a fait l'objet d'une division en trois (3) parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes,

- La parcelle vendue cadastrée section ZI numéro [] désignée sous le terme lot [], teinte [] au plan annexé.
- La parcelle cadastrée section ZI numéro [] désignée sous le terme lot [], teinte [] au plan annexé.
- La parcelle cadastrée section [] numéro [] désignée sous le terme lot ZI, teinte [] au plan annexé.

- Le PROMETTANT conserve la propriété de :

La parcelle désormais cadastrée section ZI numéro [] lieudit [] pour une contenance de treize ares quatre-vingt-cinq centiares (00ha 13a 85ca), désigné sous le terme lot [], teinte []

La parcelle désormais cadastrée section ZI numéro [] lieudit [] pour une contenance de treize ares quatre-vingt-dix-huit centiares (00ha 13a 98ca), désigné sous le terme lot [], teinte []

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le géomètre expert à [] le [] sous le numéro []

Une copie de ce document est demeurée en copie et annexée après meubler.

Ce document d'arpentage sera annexé à l'extractif cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire rédacteur de l'acte authentique requerra la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extractif de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément à la vente.

Engagement de constitution d'un pacte de préférence au profit du BENEFCIAIRE

Le PROMETTANT s'engage dès à présent à constituer, dans l'acte de vente réitérant les présentes, et ce pour une durée de dix-huit (18) mois à compter de cette date, un pacte de préférence au profit du BENEFCIAIRE en cas d'alléation à titre onéreux des deux autres parcelles issues de la division de la parcelle cadastrée section ZI numéro 111.

Anciennes divisions cadastrales

La parcelle originellement cadastrée section ZI numéro 111 provenait elle-même de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section ZI numéro 76 lieudit DINES CHIENS NORD pour une contenance de trois hectares vingt et un ares cinquante centiares (03ha 21a 50ca), laquelle a été divisée en plusieurs parcelles savoir :

- section ZI numéro 103 pour une contenance de un hectare cinq ares quinze centiares (01ha 05a 15ca) ;
- section ZI numéro 104 pour une contenance de quinze centiares (00ha 00a 15ca),
- section ZI numéro 105 pour une contenance de quatre-vingt-dix-neuf ares cinquante-trois centiares (00ha 99a 53ca),
- section ZI numéro 106 pour une contenance de douze ares dix-neuf centiares (00ha 12a 19ca),
- section ZI numéro 107 pour une contenance de dix-neuf ares six centiares (00ha 19a 06ca),
- section ZI numéro 108 pour une contenance de un are dix-huit centiares (00ha 01a 18ca),
- section ZI numéro 110 pour une contenance de soixante-deux centiares (00ha 00a 62ca),
- section ZI numéro 111 pour une contenance de quarante et un ares quatre-vingt-deux centiares (00ha 41a 82ca),
- section ZI numéro 112 pour une contenance de vingt-cinq ares trente-quatre centiares (00ha 25a 34ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP F.PRIIVE - A. PIECHOWSKI géomètre expert à TROYES (10000) - 42 bis rue de la Paix, sous le numéro 0001111, document vérifié et numéroté le 9 novembre 2012.

Lotissement

Observation étant ici faite :

Que la parcelle cadastrée section ZI numéro 76 sus-désignée fait partie du lotissement dénommé " Parc du Grand Troyes " (masse numéro 5) et provient de la réunion des parcelles suivantes cadastrées :

- Section ZI numéro 21,
- Section ZI numéro 71,
- Section ZI numéro 72,
- Section ZI numéro 74.

Le lotissement dénommé "Parc du Grand Troyes – Tranche IV" a été autorisé par un arrêté délivré par Morsieur le Maire de SAUNTE-SAVINE en date du 17 février 2006 et un arrêté modificatif du 11 février 2008.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés sus-visés, le règlement et le cahier des charges, a été déposé au rang des minutes de Maître Eric MAZURE le 21 juillet 2008, et publié au 1ER bureau des hypothèques de Troyes (aube), le 25 août 2008 volume 2008P numéro 5219.

Un acte rectificatif au dépôt d'arrêté et cahier des charges du lotissement dénommé "Parc du Grand Troyes – Tranche IV", a été régularisé le 11 décembre 2012.

ABSENCE DE MEUBLE

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

EFFET RELATIF

Parcelle section ZI n°21

ECHANGE suivant acte reçu par Maître MAZURE, Notaire à TROYES (Aube) le 10 janvier 2006 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de TROYES, le 17 février 2006 volume 2006P numéro 1208.

Parcelle section Z1 n°71

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître MAZURE, Notaire à TROYES (Aube) le 12 janvier 2006 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de TROYES, le 22 février 2006 volume 2006P numéro 1302.

Parcelle section Z1 n°72

ACQUISITION suivant acte reçu par Maître MAZURE, Notaire à TROYES (Aube) le 17 juillet 2006 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de TROYES, le 28 août 2006 volume 2006P numéro 5674.

Parcelle section Z1 n°74

ACQUISITION suivant acte administratif du 15 février 2008 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de TROYES, le 27 février 2008 volume 2008P, numéro 1364.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le _____, 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 accompagné 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 Vincent POUJOLLOT, notaire à TROYES, 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'acquiescer 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 prêt 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'huisier 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 BÉNÉFICIAIRE 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 change 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 BÉNÉFICIAIRE, ni détérioration au BIEN.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT pendant le temps laissé au BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE 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.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le BÉNÉFICIAIRE 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, libre 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 présomption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **SOIXANTE-SEPT MILLE CENT QUATRE EUROS (67.104,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

L'acquisition par le PROMETTANT n'ayant pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition devrait être constituée par la marge telle que déterminée par l'article 268 du Code général des impôts. La marge étant imposable à déterminer par le PROMETTANT, il est convenu entre le PROMETTANT et le BÉNÉFICIAIRE que la TVA s'appliquera sur le prix total.

Ce prix s'entend donc taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 %.
Le prix hors taxe s'élève à : **CINQUANTE-CINQ MILLE NEUF CENT VINGT EUROS (55.920,00 EUR)**.
La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **ONZE MILLE CENT QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS (11.184,00 EUR)**.

FRAIS

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

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'OPÉRATION

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

Prix	67.104,00 EUR
Montant des travaux à effectuer	730.096,00 EUR
Frais de la vente (avec engagement de revendre)	2.800,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble	<u>800.000,00 EUR</u>

INDEMNITÉ 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 **SIX MILLE SEPT CENT DIX EUROS (6.710,00 EUR) ne variant et indépendamment de la durée de la promesse de vente.**

A- Sur laquelle somme, le BÉNÉFICIAIRE a versé ce jour la somme de **TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (3.355,00 EUR)**, par virement bancaire, à un compte séquestre en la comptabilité de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

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 le cas où celui-ci mettrait en jeu son droit de rétractation. Conformément aux dispositions prévues par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds les restituera

dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception (première présentation) ou du récépissé du PROMETTANT.

3°. 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.

4°. 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.

B°. Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de TROIS MILLE TROIS CENT CINQUANTE-CINQ EUROS (3.355,00 EUR), le BÉNÉFICIAIRE s'oblige à le verser 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 BÉNÉFICIAIRE déclare avoir effectué le paiement de l'indemnité d'immobilisation au moyen de ses fonds propres. Conformément aux dispositions des articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont le BÉNÉFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance, le BÉNÉFICIAIRE déclare et garantit :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 premier alinéa) ;
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 premier alinéa).

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 la totalité de l'indemnité d'immobilisation prévue ;
- des difficultés qu'il pourrait rencontrer pour recouvrer si nécessaire ladite indemnité d'immobilisation auprès du BÉNÉFICIAIRE, 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 la totalité de l'indemnité d'immobilisation prévue.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

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 et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

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.

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.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du BÉNÉFICIAIRE, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le BÉNÉFICIAIRE entend donner.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BÉNÉFICIAIRE d'un permis de construire avant le pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Il est précisé que le BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE 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.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...). Il des ouvrages de protection contre l'eau (curvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en oeuvre :

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 décide 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 qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

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 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.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives le BENEFCIAIRE devra faire procéder au retrait de ce permis.

Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le BENEFCIAIRE 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 HUIT CENT MILLE EUROS (800.000,00 EUR).
- Durée de remboursement : 12 ans
- Taux nominal d'intérêt maximum : 2,5 % l'an (trois 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 dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, 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 définitifs de prêts au plus tard le . Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillir et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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.

Il est rappelé qu'à défaut par le BENEFCIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le BENEFCIAIRE 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.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le PROMETTANT garantira le BENEFCIAIRE 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 amexion, 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 BENEFCIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFCIAIRE dans tous ses droits et actions.

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.

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

SERVITUDES

Le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

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

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

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou son détenteur destine à l'abandon.

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.

Conventionnellement le BÉNÉFICIAIRE rembourse au PROMETTANT le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de la signature au 31 décembre. Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

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 BÉNÉFICIAIRE, 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 SUR LE CHANGEMENT D'USAGE OU DE DESTINATION

CHANGEMENT DE DESTINATION - INFORMATION

La destination caractérisée 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 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.

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

LOTISSEMENT

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions stipulées au cahier des charges de lotissement sus-énoncé remis dès avant ce jour, que le BÉNÉFICIAIRE dispense Maître Julien CHATON, notaire soussigné de rappeler ici, déclarant s'en rétenir à la copie de dépôt qui lui a été remise dès avant ce jour, et déchargeant ledit notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Le BÉNÉFICIAIRE sera, par le seul fait de la vente, subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant pour le PROMETTANT de ce règlement. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les

exécuter de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le PROMETTANT par qui que ce soit.

ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotés.

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé.

Les quatre premiers alinéas de l'article L.442-9 sont ci-dessous littéralement rapportés :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotés a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations résultant des rapports entre colotés définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lots en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration, en conséquence tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotés.

En outre, les dispositions du cinquième alinéa de l'article L.442-9 ne sont pas applicables, le cahier des charges du lotissement ayant été publié au service de la publicité foncière.

Ce cinquième alinéa dispose :

"Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier."

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Les parties déclarant avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions relatives aux lotissements et des articles L.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme et notamment :

- qu'en vertu de l'article L.442-1 « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. » ;

- qu'en vertu de l'article L. 442-3 « Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. »

Le PROMETTANT déclare :

- que le terrain à bâtir objet de présentes provient d'une division de propriété ainsi qu'il a été plus amplement indiqué ;
- qu'il n'a effectué aucune déclaration préalable en maître pour cette division.

Le notaire soussigné informe également le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE des dispositions de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité de régulariser une division foncière intervenue sans déclaration préalable. En effet, ce texte prévoit que, dans ce cas, la demande de permis de construire peut tenir lieu de la déclaration préalable de lotissement dès lors que la demande indique que le terrain est issu d'une division.

Le BENEFICIAIRE déclare :

- avoir parfaite connaissance de cette situation ;
- vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque ;
- s'engager à indiquer dans sa demande de permis de construire que le terrain est issu de la division de la parcelle anciennement cadastrée section ZI numéro 111.

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 SURVANTS 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 ou 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 prorogable 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 BENEFCIAIRE 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 agit 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 àoyer, 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 TECHNIQUES

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols délivré le sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé. fondé

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement, peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L. 125,6 du Code de l'environnement.

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

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Alsés – 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'alsés retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'alsés le concernant est un alsés

Une copie de la cartographie d'alsés 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, au 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'acquéreur, 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).

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

L'acquisition par le PROMETTANT n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 du Code général des impôts est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée est due sur la marge.

Le BENEFCIAIRE demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- être une personne assujéti au sens de l'article 256-A du Code général des impôts,
- qu'il s'engage à revendre le BIEN acquis dans le délai maximum de cinq ans de ce jour,
- qu'en sa qualité d'assujéti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des impôts de _____ à _____, où le redevable est identifié sous le numéro _____,
- que son numéro SIREN est le _____.

Etant précisé que le BENEFCIAIRE d'un BIEN qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

TAXE SUR LA CESSON 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 monies du Code général des impôts

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 monies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

PLUS-VALUES

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 BENEFCIAIRE 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 original restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et de l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du BENEFCIAIRE originale, seule la substitution étant dans ce cas caduque et non avenue. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le BENEFCIAIRE reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant l'expiration 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 la substitution n'est pas novative 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

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le BIEN, et le cas échéant les MEUBLES, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige. En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Éléments d'équipement

Le PROMETTANT s'engage à laisser dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;

- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre et jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et lumineuses ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le BENEFICIAIRE pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN : chauffage, eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le BIEN et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les PARTIES se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

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 sa valeur, le BENEFICIAIRE aura 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 de 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 BENEFICIAIRE 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 décès du PROMETTANT s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit PROMETTANT s'il s'agit d'une personne morale, 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 BENEFICIAIRE pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être déchargé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

RESOLUTION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du BENEFICIAIRE s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit BENEFICIAIRE 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.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de trente-cinq euros (35,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du BENEFICIAIRE, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION POUR LA REDACTION DES PRESENTES

En rémunération du travail effectué pour la rédaction des présentes, il est dû, dès à présent à l'Office Notarial, 11, rue Paul DUBOIS à TROYES (Aube), conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire, à la charge de la partie qui supporte les frais, fixé d'un commun accord entre cette dernière et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR), qu'elle verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial, 11, rue Paul DUBOIS à TROYES (Aube) en toute hypothèse, sauf en cas d'exercice de la faculté de rétractation ou de refus de prêt.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

PAYEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

Le BENEFCIAIRE 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.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

MEDIATION

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le 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 BENEFCIAIRE, 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 BENEFCIAIRE.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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 SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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 administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.);
- 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 délégué, pour être transcrits 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.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, 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 : cl@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement de ces 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 lieux, 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.

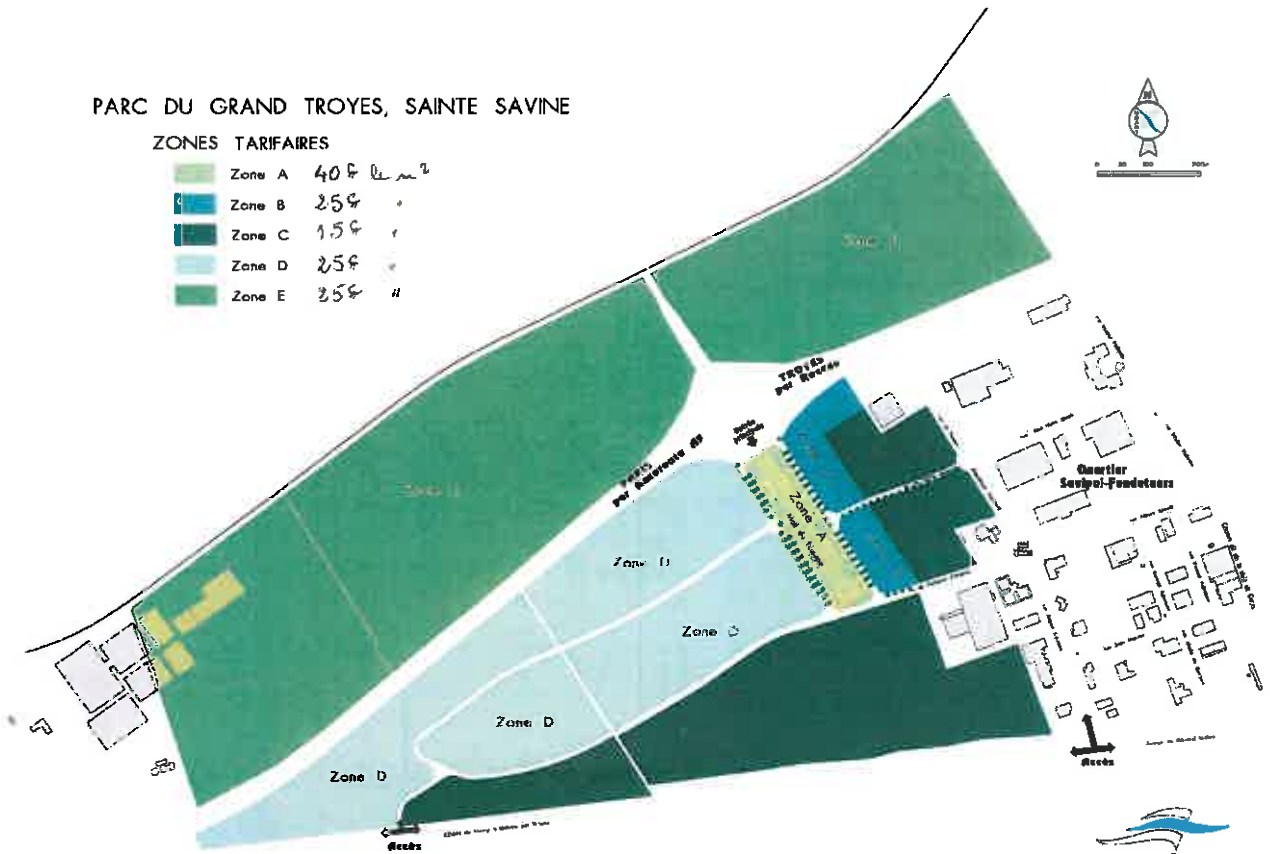
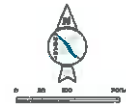
Le notaire en participation a signé sur la tablette numérique.

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.

PARC DU GRAND TROYES, SAINTE SAVINE






ZONES TARIFAIRES

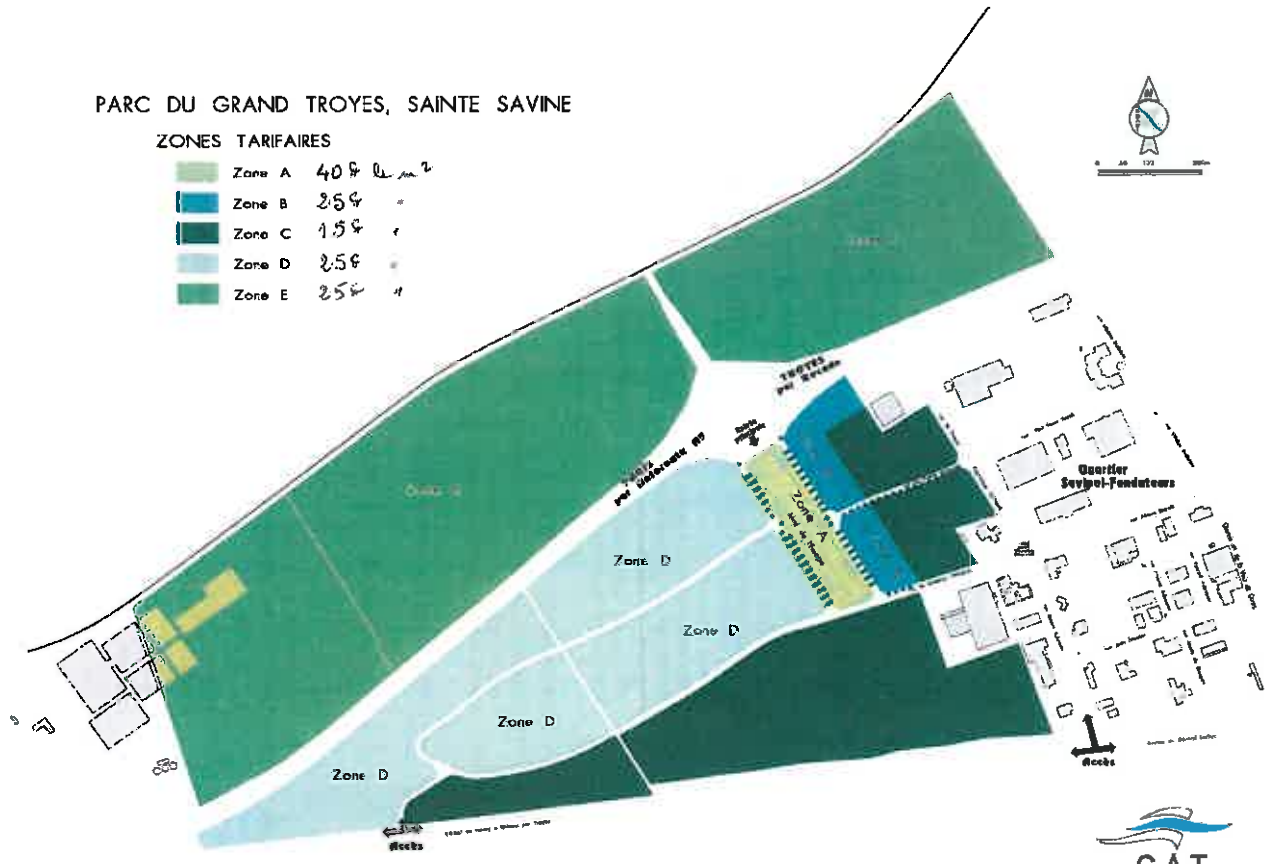
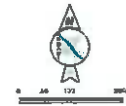
	Zone A	40 € le m ²
	Zone B	25 € "
	Zone C	15 € "
	Zone D	25 € "
	Zone E	25 € "



PARC DU GRAND TROYES, SAINTE SAVINE






ZONES TARIFAIRES

	Zone A	40 € le m ²
	Zone B	25 € "
	Zone C	15 € "
	Zone D	25 € "
	Zone E	25 € "



PARC DU GRAND TROYES, SAINTE SAVINE

ZONES TARIFAIRES

	Zone A	404	€/m ²
	Zone B	254	"
	Zone C	154	"
	Zone D	254	"
	Zone E	254	"

