

Délibération certifiée exécutoire  
 Reçue par le Représentant de l'État le/Affichée le  
 11 octobre 2018 / 11 octobre 2018  
 Pour le Président et par délégation  
 Le Directeur Général des Services  
 Alain BENEDETTI

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.

<b>DELIBERATION N°06</b>	<b>Transaction immobilière avec GARNICA dans la ZAC du Parc du Grand Troyes</b>
<b>RAPPORTEUR</b>	<b>Jacques RIGAUD</b>

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

L'amendement proposé au présent rapport ainsi que le rapport amendé sont adoptés à l'unanimité des suffrages exprimés.

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 05 OCTOBRE 2018**

Rapporteur : Jacques RIGAUD

**TRANSACTION IMMOBILIERE AVEC GARNICA  
DANS LA ZAC DU PARC DU GRAND TROYES**

**AMENDEMENT AU RAPPORT PROPOSÉ AU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Un projet de promesse unilatérale de vente a été annexée au rapport en vue de son passage au Bureau du 5 octobre 2018.

Ce projet de promesse mentionne page 19 le paragraphe suivant :

**PROMESSE DE CONVENTION RELATIVE AU RANG HYPOTHECAIRE**

Les Parties ont d'ores et déjà convenu que le Promettant s'engagera, à première demande du Bénéficiaire, à céder le rang de son privilège de vendeur au profit de tout prêteur de telle sorte que le rang qu'auront les sûretés devant bénéficier respectivement au Promettant (devenu vendeur) et à tout prêteur sera le suivant :

- viendra d'abord toute hypothèque conventionnelle, conférée au prêteur,
- viendra ensuite le privilège de l'article 2374-1° dudit Code dont bénéficiera le Promettant (devenu vendeur).

Il convient de lire, en remplacement de celui-ci, la teneur du paragraphe suivant reporté page 11:

**Privilège de vendeur – Action résolutoire**

La partie du prix de vente payable à terme sera garantie par le privilège de vendeur prévu par l'article 2374, 1° du Code civil, auquel est attachée l'action résolutoire.

Il est d'ores et déjà convenu que le BÉNÉFICIAIRE devenu acquéreur paiera le coût de la copie exécutoire à délivrer au PROMETTANT devenu vendeur, les frais et émoluments de la formalité d'inscription à prendre en vertu de l'acte de vente constatant la réalisation des présentes et de toutes inscriptions complémentaires ou en renouvellement qui deviendraient nécessaires, ainsi que les frais et émoluments des quittances, mainlevée et radiation de ces inscriptions.

Pour rappel, le paiement du prix s'effectue en deux termes : moitié du prix est réglé le jour de la signature de l'acte de vente, l'autre moitié est réglé 5 ans après cette date. Il s'agit d'obtenir une garantie ferme du règlement du second terme en passant prioritairement à toute autre hypothèque conventionnelle.

L'adoption de cette modification permet à Troyes Champagne Métropole de pouvoir annuler rétroactivement l'acte de vente afin de redevenir propriétaire dans l'hypothèse où le règlement de la deuxième partie du prix ne serait pas honoré.

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 5 OCTOBRE 2018**

Rapporteur : Jacques RIGAUD

**TRANSACTION IMMOBILIERE AVEC GARNICA  
DANS LA ZAC DU PARC DU GRAND TROYES**

Annexes : plan (annexe 1), avis de France Domaine (annexe 2), grille tarifaire (annexe 3)

**Exposé :**

Groupe espagnol créé en 1941 à Banos de Rio Tobia, l'entreprise familiale Garnica est le leader européen dans le déroulage de bois de peuplier et la fabrication de contreplaqué. Ses produits finis sont notamment utilisés pour la décoration, la construction, le mobilier et l'aménagement intérieur de bateaux, caravanes, mobil home, camping-car.

Avec plus de 1 050 salariés répartis sur 6 unités de production (5 en Espagne et 1 en France à Samazan dans le sud-ouest), Garnica répond aux besoins de 600 clients à travers le monde, positionnant l'entreprise sur plus de 40 pays. Avec un chiffre d'affaires approchant les 200 millions d'euros, GARNICA s'affiche comme le leader européen du contreplaqué à base de peuplier, avec 40% des parts de marché.

La reconnaissance de son savoir-faire ouvre de nouvelles perspectives de développement pour l'entreprise. Garnica est aujourd'hui dans l'incapacité de répondre aux besoins de ses clients, avec un refus de commandes estimé à 15%. Pour répondre aux attentes du marché, et optimiser sa stratégie commerciale à l'export, Garnica souhaite investir dans une nouvelle unité de production, à proximité des gisements de peupliers qui se concentrent sur le quart nord-est de la France.

Au terme d'une mise en concurrence qui opposait plusieurs sites d'implantation, l'agglomération troyenne a été retenue par l'entreprise Garnica pour construire une nouvelle unité industrielle dont l'investissement global est estimé à plus de 80 millions d'euros, avec à terme la création de plus de 250 emplois. Ce site de production aura la particularité d'intégrer l'ensemble de la chaîne de transformation, c'est-à-dire en partant de la grume de peuplier pour aboutir au produit fini du contre-plaqué. En ce sens, le site troyen se démarquera des autres unités du groupe qui ne couvre qu'un segment de la chaîne de production. Grâce à cette nouvelle organisation, cette nouvelle usine constituera le site de référence au sein du groupe Garnica, permettant ainsi d'alimenter les marchés situés certes en France, mais également en Allemagne, au Benelux et aux Etats-Unis.

Outre sa proximité relative avec les gisements de peupliers, l'agglomération troyenne a séduit l'entreprise Garnica par la nature de son bassin d'emploi à forte culture industrielle, de même que par l'offre du Parc du Grand Troyes. La qualité des aménagements de ce dernier, son accessibilité, les services proposés et les surfaces disponibles ont permis au Président Garnica de se projeter positivement.

Cette activité nécessite la mise à disposition d'une surface approchant une vingtaine d'hectares, pour accueillir l'unité de production et la plateforme de stockage de bois ronds.

Troyes Champagne Métropole est en capacité de répondre à ces sollicitations de la façon suivante :

- en cédant à Garnica une surface approchant les 10 hectares pour la partie industrielle
- en lui consentant un bail emphytéotique sur la partie restante d'une dizaine d'hectares pour le stockage des grumes pour une durée de 40 ans, qui sera présenté prochainement au Conseil communautaire.

La cession foncière s'effectuera moyennant un prix de 25 € le m<sup>2</sup> conformément à l'évaluation rendue par France Domaine le 10/05/2017.

L'emprise sera constituée par une surface de 95 342 m<sup>2</sup>, à prendre en partie centrale des parcelles cadastrées section ZK 2 à ZK 7.

Troyes Champagne Métropole conserve en effet la propriété d'une bande de 6 mètres située au nord des parcelles, le long de la voie ferrée, en vue de potentiels aménagements de feroutage et une bande au sud, le long de la RD 660, pour créer une voie de desserte en prévision de futurs aménagements à l'est des parcelles.

La division cadastrale est en cours de réalisation.

La promesse unilatérale de vente devra être signée au plus tard le 31 décembre 2018.

En application de cette promesse unilatérale de vente, l'acte de cession à intervenir sera signé au plus tard en octobre 2019 et, en tout état de cause, dès lors que les principales conditions suspensives suivantes sont seront réalisées :

- un permis de construire délivré au plus tard le 1<sup>er</sup> mai 2019 et un permis de construire devenu définitif au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2019,
- pour la phase enregistrement une autorisation d'exploiter au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement délivrée au plus tard le 1<sup>er</sup> mai 2019,
- le consentement par Troyes Champagne Métropole d'un bail emphytéotique pour une durée de 40 ans moyennant une redevance annuelle de 500 € par hectare, en conformité avec le pôle d'évaluation domaniale, sur l'emprise foncière située en mitoyenneté, dont une partie est issue des parcelles cadastrales ZK n° 8, 9, 10, 11 appartenant à Troyes Champagne Métropole et dont l'autre partie sera issue des parcelles cadastrées ZK, 12, 13, et 15, 16 et 17, comme appartenant à Troyes Champagne Métropole au terme d'une procédure d'expropriation en cours, et qui devra être libérée de toute contrainte de fouilles archéologiques.

Il est à préciser que l'emprise foncière objet du bail sera constituée des parcelles cadastrées section ZK 8 à ZK 13 et ZK 15 à ZK 17 déduction faite des bandes de terrain situées au nord et au sud de celles-ci en continuité des futurs aménagements décrits ci-dessus relatifs à du potentiel feroutage et à la création d'une voie de desserte.

La cession des 95 342 m<sup>2</sup> s'effectuera au prix de 25 € HT du m<sup>2</sup>

Soit pour un prix de 2 383 550 € 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 une TVA s'élevant à 476 710 €, ce qui est expressément accepté par l'acquéreur,

Soit au total un prix de 2 860 260 € TTC.

Le règlement de la TVA assis sur la totalité du prix s'élevant à 476 710 € sera réglé en un seul terme, à la date de la signature de l'acte de vente.

Le règlement du prix sera effectué en deux termes : moitié du prix à la signature de l'acte de vente, l'autre moitié 5 ans après cette date et moyennant un taux d'intérêt annuel de 0,52 %

**Décision :**

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'ACCEPTER la promesse unilatérale de vente et la cession à intervenir, dans les conditions sus-indiquées, sur la Zone d'Activité Concertée du Parc du Grand Troyes, d'une emprise foncière de 95 342 m<sup>2</sup>, moyennant un prix de 25 € HT le m<sup>2</sup>, soit un montant estimatif de 2 860 260 € TTC et un règlement dans les conditions ci-dessus exposées, au profit de la Société Garnica Plywood France ou toute personne physique ou morale substituée agissant en son nom et pour son compte ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer tous actes juridiques liés à la promesse de vente et à la vente au profit de la Société Garnica Plywood France 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.**

7300-A-SD  
(15-2007)



**AVIS DU DOMAINE**

Décret n° 84-453 du 14 mars 1986 modifié  
L. 1211-1 et L. 1211-2 du code général de la propriété  
des personnes publiques

Troyes Champagne Métropole

du 14/04/2017

biens immobiliers

objet concerné :

constructions à vocation économique, situés à Sainte-Savine au sein du parc  
gros.

un de ces biens ont fait l'objet d'un précédent avis rendu par France Domaine  
le 15/12/2015. Troyes Champagne Métropole demande que cet avis soit

renvoié en vente par Troyes Champagne Métropole sur la base d'une grille  
de zones de prix unitaire à 18 €/m<sup>2</sup>, 25 €/m<sup>2</sup> et 40 €/m<sup>2</sup>.

Le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle  
évaluation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai deux  
ans après une modification de la réglementation de l'urbanisme.

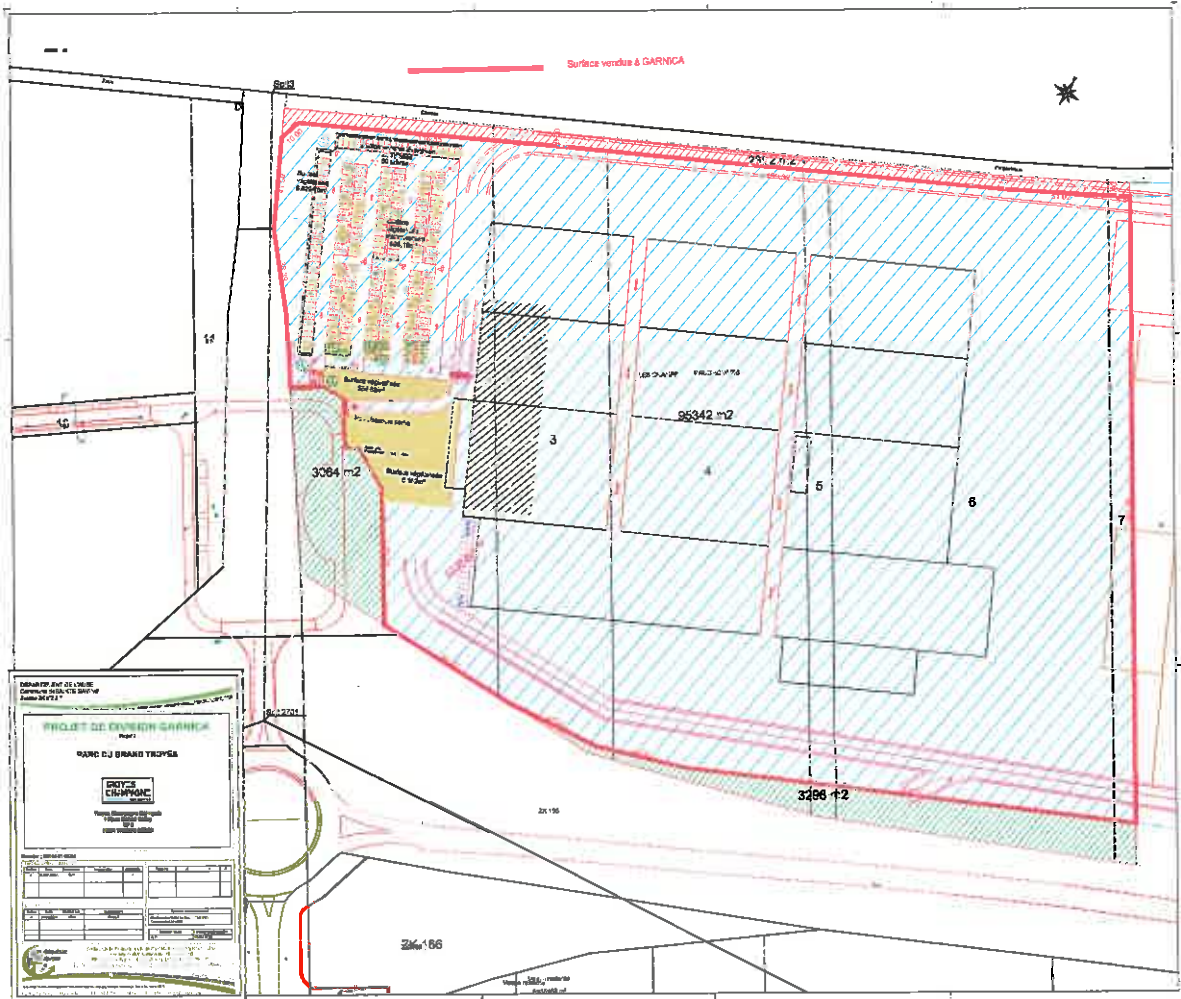
libres :

Le L. 5211-37 du CGCT, l'organe délibérant de votre collectivité délibère sur  
son avis du présent avis. Toutefois, il garde la faculté de motiver sur une  
évaluation de la valeur proposée dans le présent avis, en fonction des intérêts et  
de la situation.

Le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle, une nouvelle  
évaluation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai deux  
ans après une modification de la réglementation de l'urbanisme.

et demande sous réserve des éventuels travaux relatifs à la présence d'amiantes,  
relatifs au saturnisme.

MAIRIE DE TROYES  
ET DES COMMUNES ADHÉRENTES



tre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de  
la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés,  
notions territorialement compétentes de la Direction générale des Finances  
sous appellation d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

À Troyes, le 10/05/2017

Pour la Direction départementale  
des Finances publiques,  
L'évaluateur

Jérôme TOMASI  
Inspecteur des Finances publiques



20857205

JC/JC/

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,

Le

A TROYES (Aube), 11, rue Paul DUBOIS, au siège de l'Office Notarial, et  
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 Virginie BLANC, notaire à PARIS,  
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 située dans le département l'Aube, dont l'adresse est  
à TROYES (10000), 1 place Robert Galley, identifiée au SIREN sous le numéro  
200069250.

Établissement public de coopération intercommunale constitué aux termes  
des arrêtés préfectoraux de l'Aube n° DCCL-BCLI 2016-336-0003 du 1er décembre  
2016 et n° DCCL-BCLI 2016-343-0001 du 8 décembre 2016, de SIREN 200 069 250  
et numéro SIRET 200 069 250 00013.

##### BENEFICIAIRE

La Société dénommée Garnica Plywood France, société par actions  
simplifiée au capital de 12.100.000 euros dont le siège est situé LD LES BARTHES  
47250 SAMAZAN, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Agen sous  
le numéro 501 583 355

#### QUOTITES ACQUISES

##### 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 on dissolution anticipée.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- La TROYES CHAMPAGNE METROPOLE est représentée à l'acte par Monsieur Jacques RIGAUD, Vice-Président du 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° 2017/12 du 20 juillet 2017, dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

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

Monsieur Jacques RIGAUD affirme que :

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

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

Observation étant ici faite qu'une expédition certifiée conforme de cette délibération a été transmise le ++++++ à Monsieur le Préfet du Département de l'Aube qui l'a affiché 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, ont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

- La Société dénommée GARNICA est représentée à l'acte par

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

#### EXPOSE

##### Cadre de la convention des Parties

Les Parties conviennent (i) que l'exposé qui va suivre fait partie intégrante de l'Acte, comme formant un tout indivisible et indissociable, (ii) que les titres attribués aux articles et paragraphes de l'Acte n'ont d'autres buts que de faciliter sa lecture et

no sauraient en influencer l'interprétation ou autrement affecter le sens de l'Acte, et (iii) que lorsque dans l'Acte, il est fait référence à un article ou un paragraphe sans autre précision, il s'agit d'un article ou un paragraphe de l'Acte.

Jusqu'à signature de l'Acte de Vente (le cas échéant), les relations entre les Parties seront régies par l'Acte. A compter de la signature de l'Acte de Vente, ces relations seront régies exclusivement par l'Acte de Vente, les Parties s'engageant, en cas de Vente, à révoquer aux termes de l'Acte de Vente tous les droits et obligations stipulés entrés avant la signature de l'Acte de Vente et relatifs à l'opération de vente des Biens Immobiliers, et notamment ceux résultant de l'Acte et ceux qui pourraient résulter de tous échanges de correspondances (notamment par courriels, fax et lettres) y afférents.

Le Promettant déclare qu'il a mis, préalablement à la signature de l'Acte, à la disposition du Bénéficiaire assisté de ses conseils, l'ensemble des documents et informations relatifs aux Biens Immobiliers, réunies de bonne foi par ses soins et récapitulés aux termes d'une liste demeurée ci-jointe (la "Liste de la Documentation") afin de permettre au Bénéficiaire de prendre connaissance des caractéristiques des Biens Immobiliers.

Les Parties conviennent que :

- la Vente interviendra (le cas échéant) sans que le Bénéficiaire ne puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du Promettant, et qu'en conséquence le Bénéficiaire fera son affaire personnelle, sans recours contre le Promettant ni garantie de ce dernier, notamment des vices apparents et cachés de tout nature des Biens Immobiliers, s'interdisant à ce titre de le poursuivre ;

- en conséquence, le Promettant cédera au Bénéficiaire tous ses droits et obligations (en ce compris ceux ayant une cause antérieure à la Date de Signature) afférents aux Biens Immobiliers, quand bien même il en ignorerait l'existence ;

Le tout sous réserve (i) des garanties dont le Promettant ne peut s'exonérer au regard de la Réglementation, (ii) des déclarations ou garanties stipulées dans l'Acte, et (iii) de toutes stipulations contraires de l'Acte

Chacune des Parties déclare (i) avoir négocié la Promesse de bonne foi conformément à l'article 1104 du code civil, (ii) avoir informé l'autre Partie de toutes les informations dont l'importance est déterminante pour son consentement dans les conditions de l'article 1112-1 dudit code, et (iii) avoir prêté connaissance de ce que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre sa responsabilité, l'annulation de la Promesse dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants dudit code.

La totalité des conditions de la Vente et des déclarations du Promettant y afférentes, sont celles expressément indiquées dans l'Acte.

#### Opération indivisible – réalisation concomitante de la Vente et du Bail portant sur les terrains composant l'Assiette Foncière

Les Parties déclarent que la Promesse fait partie d'une opération globale et indivisible, négociée comme telle entre le Promettant et le Bénéficiaire, portant (i) sur l'acquisition par le Bénéficiaire des Biens Immobiliers appartenant au Promettant comme indiqué dans l'Acte, et (ii) sur le Bail au profit du Bénéficiaire des terrains conigus formant le surplus de l'Assiette Foncière (dénommés au présent article les "Terrains Conigus"), au sujet desquels le Promettant déclare qu'une procédure d'expropriation à son profit est en cours (dénommée au présent article l'"Opération").

Les caractères global et indivisible de l'Opération, et donc (i) de l'acquisition (le cas échéant) des Biens Immobiliers et (ii) du Bail portant sur les Terrains Conigus la composant, constituent pour le Bénéficiaire une condition essentielle et déterminante de son consentement à la Promesse, sans laquelle il n'aurait pas contracté, ce qu'accepte le Promettant. Le Promettant reconnaît ainsi que l'exécution



de la Promesse et de la Promesse de Bail conclue ce jour sur les Terrains Voisins, constituant, au sens de l'article 1186 du code civil, plusieurs contrats nécessaires ensemble à la réalisation d'une même opération, savoir l'Opération.

En conséquence, les Parties conviennent :

a) que l'acquisition (le cas échéant) des Biens Immobiliers, et le Bail (le cas échéant) des Terrains Contigus, constituant le Terrain d'Assiette du Projet devront être réalisées à la même date et concomitamment (la concomitance s'entendant, au sens de l'Opération, de la signature de l'acte de vente des Biens Immobiliers et de l'acte de Bail des Terrains Contigus, de sorte qu'elles interviennent le même jour, en un même lieu, et que ces différents actes soient signés un instant de raison l'un après l'autre) ;

b) qu'à défaut de conclusion de l'Opération pour une cause ne dépendant pas exclusivement de la volonté du Bénéficiaire, et notamment en cas de non-signature de l'acte contenant acquisition des Biens Immobiliers et/ou de l'acte portant sur le Bail des Terrains Voisins, composant ensemble l'Assiette Foncière, à la même date et concomitamment, la Promesse (et, le cas échéant, la Vente) sera résolue, si bon semble au Bénéficiaire ;

c) que, compte tenu de ces stipulations et des stipulations de la condition suspensive "Réalisation concomitante de la Vente et du Bail portant sur les terrains composant l'Assiette Foncière", il n'y a pas lieu de prévoir la stipulation d'une condition résolutoire dans la Vente.

En conséquence, les Parties sont convenues de la Promesse, sous les charges et conditions stipulées à l'Acte, et notamment sous la condition suspensive "Réalisation concomitante de la Vente et du Bail portant sur les terrains composant l'Assiette Foncière" stipulée à l'Acte.

#### CONTEXTE ECONOMIQUE DE L'OPERATION

L'Assiette Foncière se situe au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC) créée à l'initiative de la Communauté d'Agglomération Troyenne et dénommée « PARC D'ENTREPRISE DU GRAND TROYES » ainsi qu'il est rappelé à l'article "ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ", dont la création a été approuvée par délibération en date du 5 juillet 2007.

Il résulte du dossier de création de la ZAC, qu'elle constitue une zone d'activités économiques et que son objet est "l'accueil des entreprises de tailles et d'activités diverses". Les Parties déclarent que le projet de l'Acquéreur s'inscrit dans les objectifs de développement économique de la ZAC tant par l'activité qui y sera exercée que par les emplois induits par l'opération.

Par ailleurs, il est rappelé que (i) l'acquisition desdits terrains a été déclarée d'utilité publique par la Préfecture de l'Aube le 13 janvier 2016 et (ii) le Vendeur procède actuellement à l'expropriation pour cause d'utilité publique des Terrains Contigus compris dans l'Assiette Foncière.

Dans ce contexte, les Parties déclarent que l'Opération présente un caractère d'intérêt général au regard de l'investissement global de l'Acquéreur afin de réaliser son Projet, de la création d'emplois à venir et de l'expropriation pour cause d'utilité publique en cours de réalisation par le Vendeur.

#### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTION

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

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

#### ABSENCE DE CLASSEMENT

Le Promettant déclare que l'acquisition par ses soins des Biens Immobiliers n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, tout projet d'aménagement en ce sens ayant été abandonné.

Le BIEN fait en conséquence partie de son domaine privé.

#### OBJET DU CONTRAT

##### PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

En application de l'article 1124 du code civil, le Promettant consent à la Vente et accorde au Bénéficiaire, qui accepte, le droit d'opter pour la conclusion de la Vente, lui permettant ainsi d'acquérir, dans les seules conditions stipulées à l'Acte, les Biens Immobiliers.

#### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "Acte" : désigne le présent acte et ses annexes, lesquels constituent un tout indivisible et indissociable.
- Le mot "Acte de Vente" : désigne l'acte authentique qui constatera (le cas échéant) la Vente.

Le mot "Assiette Foncière" désigne l'assiette foncière du Projet, laquelle consiste en un terrain composé des parcelles formant le terrain d'assiette des Biens Immobiliers, objets de la Promesse, telles qu'elles sont identifiées à l'article "Identification des Biens Immobiliers"

des parcelles contiguës au terrain d'assiette des Biens Immobiliers, à provenir de la division des parcelles de plus grande importance actuellement cadastrées section ZK numéros 8 à 13 et 15 à 17 d'une contenance cadastrale totale actuelle de 10 ha 41 a 01 ca, appartenant pour partie à TCM (parcelles cadastrées à ce jour section ZK numéros 8 à 11 pour une contenance cadastrale actuelle de 1 ha 80 a 22 ca) et pour le surplus à des tiers (parcelles cadastrées à ce jour section ZK numéros 12, 13, 15 16 et 17 pour une contenance cadastrale actuelle de 8 ha 60 a 78ca), et faisant actuellement l'objet d'une procédure d'expropriation au profit du Promettant; ces parcelles formant le terrain d'assiette du Bail, dont la Promesse de Bail est conclue ce jour concomitamment à l'Acte. Lesquelles sont figurées sur le plan cadastral ci-annexé et représentent ainsi une contenance cadastrale totale de [ • ], soit [ • ] mètres carrés ([ • ] m²).

Le mot "Bail" désigne le bail emphytéotique, ayant pour objet les parcelles cadastrales contiguës au terrain d'assiette des Biens Immobiliers, à provenir de la division des parcelles de plus grande importance actuellement cadastrées section ZK numéros 8 à 13 et 15 à 17 d'une contenance cadastrale totale actuelle de 10 ha 41 a 01 ca, appartenant pour partie à TCM (parcelles cadastrées à ce jour section ZK numéros 8 à 11 pour une contenance cadastrale actuelle de 1 ha 80 a 22 ca) et pour le surplus à des tiers (parcelles cadastrées à ce jour section ZK numéros 12, 13, 15 16 et 17 pour une contenance cadastrale actuelle de 8 ha 60 a 78ca), d'une contenance approximative totale de 95.166,33m², délimitées sur le plan établi

par la société mandatée par le BÉNÉFICIAIRE 3/A, bureau d'ingénierie du bâtiment, dont le siège est à Troyes, 6 rue du Carré, ci-annexé, à intervenir à titre de réalisation de la Promesse de Bail conclue ce jour entre le Promettant (en qualité de Bailleur) et le Bénéficiaire (en qualité de Preneur) concomitamment à la signature de la Promesse, et présentant un caractère indivisible de l'Acte.

- Le mot "Bénéficiaire" désigne le ou les BÉNÉFICIAIRES, présents ou représentés.
- Le mot "Bien" ou les "Biens Immobiliers" désigne les biens immobiliers objets de la Promesse, dont la désignation figure à l'article "Identification du Bien", tels qu'ils existent, avec tous accroissements et accessoires et notamment tous immeubles par destination, mitoyennetés et droits réels y afférents, sans exception ni réserve autres que celles relatives ou stipulées (le cas échéant) à l'Acte.
- Date d'Entrée en Jouissance" : désigne la date à laquelle l'Acquéreur entrera en jouissance des Biens Immobiliers.

"Date de Signature" : désigne la dernière à intervenir des dates de signature de l'Acte par les Parties.

Le mot "Frais" : désigne toutes impositions (notamment tous droits d'enregistrement, contributions de sécurité immobilière, et taxes de publicité foncière), émoluments (et non honoraires) de notaires, débours, et plus généralement tous frais (notamment ceux afférents à toutes copies authentiques et exécutoires, inscriptions, mentions, publications, et renouvellements), entraînés par la signature de l'Acte et la réalisation définitive des conventions qui en sont l'objet.

Le mot "Jour Calendaire" : désigne tout jour entier du calendrier grégorien utilisé pour la France.

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 rapplée à chaque fois.

Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BÉNÉFICIAIRE.

Le mot "Promesse" : désigne la promesse unilatérale de vente, sous conditions suspensives, des Biens Immobiliers, constatée aux termes de l'Acte.

Le mot "Promesse de Bail" : désigne la promesse synallagmatique de bail emphytéotique sous conditions suspensives, portant sur les parcelles cadastrales d'une contenance totale de 95.166,53m<sup>2</sup> contiguës aux Biens Immobiliers, conclue ce jour entre le Promettant (en qualité de Bailleur) et le Bénéficiaire (en qualité de Preneur) concomitamment à la signature de la Promesse.

Le mot "Projet" désigne le projet du Bénéficiaire, ayant pour assiette l'Assiette Foncière, et consistant en la construction, sur l'Assiette Foncière d'un projet consistant en l'édification :

- d'une SDP minimum globale de quarante mille mètres carrés (40.000 m<sup>2</sup>) environ à sous-destinations "industrie" et "entrepôt" de la destination "Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire" au sens des articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme. Etant entendu convenu que le Bénéficiaire pourra, si bon lui semble, modifier cette destination et/ou sous-destination de tout ou partie desdites constructions projetées, dans le cadre de l'élaboration du Projet ;

Etant ici précisé que ce Projet consistera en la réalisation successivement d'une première construction d'environ 10.000 m<sup>2</sup> de SDP (le « Bâtiment 1 ») puis d'une seconde construction d'environ 30.000 m<sup>2</sup> de SDP (le « Bâtiment 2 »).

- Le mot "Prix" : désigne le prix de la Vente, tel que fixé à l'article "Prix".
- Le mot "SDP" ou "Surface de Plancher" : désigne la surface de plancher telle que résultant des dispositions de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.
- Le mot "TVA" : désigne la taxe sur la valeur ajoutée, au sens de la réglementation applicable à la clause concernée.
- Le mot "Vente" : désigne la vente des Biens Immobiliers à intervenir (le cas échéant) à titre de réalisation de la Promesse et en application des stipulations de l'Acte

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

A SAINTE-SAVINE (AUBE) (10300), dans le Parc du Grand Troyes.

Un terrain à bâtir d'une surface de 9 ha 53 a 42 ca, à provenir de la division des parcelles de plus grande importance actuellement cadastrées :

Section	N°	Lieu-dit	Surficie
ZK	2	LES CHAMPS PRUDHOMME	02 ha 10 a 19 ca
ZK	3	LES CHAMPS PRUDHOMME	01 ha 39 a 15 ca
ZK	4	LES CHAMPS PRUDHOMME	02 ha 53 a 67 ca
ZK	5	LES CHAMPS PRUDHOMME	00 ha 32 a 79 ca
ZK	6	LES CHAMPS PRUDHOMME	03 ha 74 a 41 ca
ZK	7	LES CHAMPS PRUDHOMME	00 ha 29 a 85 ca

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

La détermination du terrain à bâtir désigné ci-dessus résulte actuellement d'un plan dénommé « PROJET DE DIVISION GARNICA – PARC DU GRAND TROYES » établi par la Société Civile Professionnelle de Géomètres Experts D.p.l.G. Frédéric PRIVE & Ambroise PIECHOWSKI, dont le siège est à TROYES (10000), 42 bis rue de la Paix, en date du 24 septembre 2018, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Le PROMETTANT s'engage à faire établir un document d'arpentage, à ses frais, conformément au Projet de division, visé ci-dessus.

Par ailleurs, en application de l'article L. 115-4 du code de l'urbanisme, le Promettant déclare que le descriptif des Biens Immobiliers résultera d'un bornage réalisé à ses frais.

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

Le BIEN dont il s'agit constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "PARC D'ENTREPRISE DU GRAND TROYES".

Une copie du CAHIER DES CHARGES DE CESSION OU DE LOCATION DES TERRAINS (COC) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC du PARC D'ENTREPRISES DU GRAND TROYES est demeurée jointe et annexée aux

présentées après mention et visa de l'ACQUEREUR qui s'oblige à en respecter l'ensemble des charges, clauses, conditions et prescriptions.

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

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 10 mai 2017.

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

#### EFFET RELATIF

Transfert suivant acte à recevoir par Maître Julien CHATON, notaire à TROYES à publier au service de la publicité foncière de TROYES 1.

#### DELAÏ

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 OCTOBRE 2019** à seize heures.

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

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.

Sans préjudice de l'application des autres stipulations de l'Acte, les Parties conviennent que cette prorogation automatique ne pourra avoir pour effet de proroger automatiquement la durée de réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées à l'Acte.

#### 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 soussigné 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 Calendaires 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 Virginie BLANC, notaire à PARIS, 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 Calendaires. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de quinze (15) Jours Calendaires 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 notwithstanding 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 prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le PROMETTANT de déléguer 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.

- 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 charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du 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 TRANSFERT DES RISQUES**

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 préemption.

Le transfert des risques afférents aux Biens Immobiliers s'effectuera à compter de la signature de l'Acte de Vente.

#### **PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES**

##### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le Prix de DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (2.860.260,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée sur la marge incluse,

Ce Prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge incluse, au taux actuellement en vigueur de 20 %.

Le prix hors TVA sur la marge s'élève à : DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (2.383.550,00 EUR).

La taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à : QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE SEPT CENT DIX EUROS (476.710,00 EUR).

##### **MODALITÉS DE PAIEMENT DU PRIX**

En considération de l'intérêt général que représente l'Opération, tel que cela a été précisé à l'article « CONTEXTE ÉCONOMIQUE DE L'OPÉRATION », ci-dessus, les Parties sont convenues que le Prix sera payable de la manière suivante :

- à concurrence de la somme de s'appliquant comme suit UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (1.191.775,00 EUR) hors TVA, auquel s'ajoute le montant total de la TVA, à hauteur

de QUATRE CENT SOIXANTE-SFIZE MILLE SEPT CENT DIX EUROS (476.710,00 EUR), payable comptant le jour de la signature de l'Acte de Vente, par la comptabilité du notaire soussigné et de celle du notaire participant,

- à concurrence de la somme d'UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (1.191.775,00 EUR) payable à terme dans un délai de cinq (5) ans à compter de la signature de l'Acte de Vente.

La partie du prix de vente payable à terme sera productive d'un intérêt annuel au taux de zéro virgule cinquante-deux (0,52) pour cent.

Le Promettant déclare que ce taux d'intérêt correspond aux conditions financières connues à ce jour d'un emprunt bancaire à taux fixe que TCM est susceptible de contracter pour financer pendant 5 ans le coût résiduel des terrains cédés jusqu'au paiement intégral de leur prix de cession.

#### **Privilège de vendeur – Action résolutoire**

La partie du prix de vente payable à terme sera garantie par le privilège de vendeur prévu par l'article 2374, 1° du Code civil, auquel est attachée l'action résolutoire.

Il est d'ores et déjà convenu que le BÉNÉFICIAIRE devenu acquéreur paiera le coût de la copie exécutoire à délivrer au PROMETTANT devenu vendeur, les frais et émoluments de la formalité d'inscription à prendre en vertu de l'acte de vente constatant la réalisation des présentes et de toutes inscriptions complémentaires ou renouvellements qui deviendraient nécessaires, ainsi que les frais et émoluments des quittances, mainlevée et radiation de ces inscriptions.

#### **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.

#### **INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION**

En considération de la promesse formelle convenue au BÉNÉFICIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et on 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 CENT QUARANTE-TROIS MILLE TREIZE EUROS (143.013,00 EUR) ne variant et indépendamment de la durée de la promesse de vente.

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

Le BÉNÉFICIAIRE s'oblige à verser cette somme de CENT QUARANTE-TROIS MILLE TREIZE EUROS (143.013,00 EUR) au PROMETTANT au plus tard dans le délai de huit Jours Calendaires de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le BÉNÉFICIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

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

- des inconvénients qui résultent de l'absence de versement, au jour de la promesse et en sa comptabilité, de l'indemnité d'immobilisation prévue ;



- des difficultés qu'il pourrait rencontrer pour recouvrer si nécessaire ladite indemnité d'immobilisation auprès du 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 l'indemnité d'immobilisation prévue.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives stipulées à l'Acte, à propos desquelles les Parties conviennent ce qui suit.

A défaut d'un autre délai expressément stipulé à l'Acte, les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard à la date stipulée à l'article DELAI (éventuellement prorogée conformément, le cas échéant, aux autres stipulations de l'Acte).

La non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives stipulées à l'Acte entraînera de plein droit la caducité de l'Acte et ce sans qu'il soit besoin d'une quelconque formalité notamment judiciaire, sauf dans l'hypothèse où toutes les Parties au profit desquelles ladite condition suspensive a été stipulée ont renoncé à se prévaloir de sa défalliance, cette renonciation pouvant, par dérogation aux articles 1304-4 et 1304-5 alinéa 3 du code civil, intervenir au plus tard le cinquième (5<sup>ème</sup>) jour Calendaire suivant la date d'expiration du délai de réalisation de la condition suspensive concerné stipulé à l'Acte, mais en tout état de cause au plus tard à la date stipulée à l'article DELAI (éventuellement prorogée conformément, le cas échéant, aux autres stipulations de l'Acte).

Etant précisé :

- a) qu'une renonciation à l'une quelconque des conditions suspensives stipulées à l'Acte, pour être valable, devra être effectuée comme suit :
- Partie : cette dernière aura seule la faculté de renoncer au bénéfice de ladite condition suspensive ;
- concernant une condition suspensive stipulée au profit de plusieurs Parties : cas dernières n'auront la faculté de renoncer au bénéfice de ladite condition suspensive que d'un commun accord entre elles ;
- b) que, dès lors que le délai stipulé au présent article pour renoncer à se prévaloir de la défalliance de cette condition suspensive sera expiré, la caducité de plein droit de l'Acte sera acquise et pourra être invoquée par l'une quelconque des Parties et non exclusivement par les seules Parties au profit desquelles cette condition suspensive a été stipulée.

Chaque Partie s'engage, à titre strictement informatif, à notifier aux autres Parties la non-réalisation définitive de chacune des conditions suspensives stipulées à son profit (exclusif ou non), avec les justificatifs y afférents, dans les cinq (5) jours Ouvrés de la date à laquelle elle a eu connaissance de cette non-réalisation et en tout état de cause dans le délai stipulé au présent article pour renoncer à se prévaloir de la défalliance de la condition suspensive concernée.

Le Notaire soussigné rappelle aux Parties l'article 1304-3 alinéa 1 du code civil ci-après littéralement transcrit : *"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement"*.

### CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

#### Droit de préemption – préférence- priorité

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption de quelque nature qu'il soit, résultant de la Réglementation ou conventionnel, et notamment tout droit de priorité, de substitution ou de préférence ne soit exercé sur les Biens Immobiliers.

Etant précisé que l'offre, par le titulaire d'un tel droit de préemption, d'acquiescer à des conditions (notamment le prix) différentes de celles notifiées entraînera la non-réalisation définitive de la présente condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple dudit droit, et ce quel que soit l'issue définitive de la procédure y afférente.

A l'effet d'effectuer les formalités de purge y afférentes, et notamment (i) de notifier tous documents (déclaration d'intention d'aliéner, offre, etc) au titulaire d'un tel droit de préemption, et (ii) de recevoir de ce dernier toutes notifications y afférentes, les Parties donnent mandat qu'elles stipulent d'intérêt commun au Notaire soussigné, qui devra adresser au Notaire participant le projet de chaque document nécessaire à l'accomplissement de cette purge (déclaration d'intention d'aliéner, offres, etc) pour validation préalable.

Le Promettant s'engage (i) à répondre, dans ses meilleurs délais et de bonne foi, à toute demande du titulaire du droit de préemption afférente à la communication de documents ou à la visite des Biens Immobiliers, qui serait effectuée en application de la Réglementation y afférente, et (ii) à tenir régulièrement informé le Bénéficiaire de la situation

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

### CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE POURRA RENONCER

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

#### Origine de propriété

Que le Promettant justifie d'un droit de propriété incommutable, translatif et régulier des Biens Immobiliers, remontant à un titre de propriété translatif de plus de trente (30) ans, et fournisse la copie de l'ensemble des titres de propriété y afférents.

### Acquisition par le Promettant d'une partie des Terrains Contigus dans le cadre de la procédure d'expropriation-

Que le Promettant justifie d'un droit de propriété incommutable, translatif et régulier des parcelles cadastrées section ZK numéros 12, 13, 15, 16 et 17, dont dépendent les Terrains Contigus, au plus tard le [ \* ] .

A cet effet, le Promettant devra fournir au Bénéficiaire l'ensemble de la documentation relative à la procédure d'expropriation en cours et la justification du caractère définitif des ordonnances d'expropriation concernant chacune de ces parcelles.

### Réalisation concomitante de la Vente et du Bail portant sur les terrains composant l'Assiette Foncière

Que les stipulations de l'article de la Promesse intitulé " Opération indivisible - réalisation concomitante de la Vente et du Bail portant sur les terrains composant l'Assiette Foncière" soient réalisées. En effet, les Parties rappellent que la Promesse fait partie de l'Opération globale et indivisible définie article, portant, outre sur l'acquisition par le Bénéficiaire des Biens Immobiliers auprès du Promettant, sur le Bail, dont la Promesse de Bail est consentie ce jour par le Promettant au profit du Bénéficiaire, portant sur les Terrains Contigus, formant le surplus de l'Assiette Foncière, le tout dans les conditions (notamment de concomitance et financières) indiquées audit article.

#### Servitudes

Qu'aucun renseignement ou document, en ce compris ceux remis jusqu'à la Date de Signature, révèle une servitude ou tout autre droit personnel ou réel, tel qu'un règlement et/ou cahier des charges de lotissement, même ancien, le tout, grevant tout ou partie de l'Assiette Foncière, à l'exception de celles ci-après indiquées aux présentes.

A cet effet, le Promettant :

- s'engage à remettre au Bénéficiaire, dans les [ ] mois de la Date de Signature, l'ensemble des titres de propriété antérieurs, portant les Biens Immobiliers, tels que figurant sur la liste ci-annexée ;

- mandater le Notaire soussigné à l'effet d'obtenir lesdits titres de propriété, de manière à ce que ces éléments puissent être communiqués dans lesdits délais au Bénéficiaire.

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que les frais de délivrance des titres de propriété antérieurs seront à la charge exclusive du Bénéficiaire.

#### Obstacle

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes (notamment, absence de pollution du sous-sol, de contrainte archéologique ou de vestige archéologique) de nature à nuire à la destination des Biens Immobiliers ou encore d'augmenter l'investissement du Bénéficiaire au titre de son Projet de construction d'un pourcentage supérieur ou égal à dix (10) % par rapport au Projet de construction présenté dans le cadre des demandes d'autorisations de construire.

#### Situation hypothécaire

Que les Biens Immobiliers ne soient grevés d'aucune sûreté hypothécaire, de quelque nature que ce soit (résultant de la Réglementation ou conventionnelles), ou que le Promettant produise l'accord de tous créanciers concernés permettant d'apurer amiablement ce passif et d'obtenir la mainlevée desdites sûretés hypothécaires et la radiation des inscriptions y afférentes contre paiement d'une somme dont le montant total (en capital et accessoires), augmenté (i) du montant des frais de mainlevées et radiations y afférents, et (ii) du montant de toutes sommes que le Notaire du Promettant ou celui du Bénéficiaire seraient tenus de prélever sur le Prix en vertu de la Réglementation ou en vertu d'un accord des Parties, devra être d'un montant inférieur au Prix.

Le Promettant déclare :

- que les Biens Immobiliers ne sont grevés d'aucune sûreté hypothécaire ;  
- que cette situation n'est susceptible d'aucun changement, et devra en justifier au Bénéficiaire au moyen d'un renseignement hors formalité daté de moins un (1) mois à la date de signature de l'Acte de Vente

En tout état de cause, dans le cas où il existerait une quelconque sûreté hypothécaire grevant tout ou partie des Biens Immobiliers, et que la Vente se réalise, le Promettant :

- devra produire, avant la signature de l'Acte de Vente, l'original de l'accord de tous créanciers concernés permettant d'apurer amiablement ce passif et d'obtenir la mainlevée desdites sûretés hypothécaires et la radiation des inscriptions y afférentes ;  
- s'engage à payer au moyen du Prix ce passif et les frais de mainlevées et radiations y afférents ;

- garantit au Bénéficiaire que tous créanciers concernés donneront mainlevée de cette sûreté hypothécaire et procéderont à la radiation de toutes inscriptions y afférentes dans les trois (3) mois de la date de signature de l'Acte de Vente, et s'engage à en justifier au Bénéficiaire par écrit et dans le même délai, aux frais du Promettant.

En outre, si les Parties découvrent postérieurement à la signature (le cas échéant) de l'Acte de Vente, l'existence d'une quelconque sûreté hypothécaire, inscription, transcription, publicité ou mention, grevant les Biens Immobiliers du chef du Promettant ou des précédents propriétaires, autre que celles visées à l'Acte (le cas échéant), le Promettant garantit au Bénéficiaire la mainlevée de cette charge (ou la signature de tous actes qui auront pour effet de libérer de cette charge les Biens Immobiliers) et la radiation de toutes inscriptions y afférentes, dans les trois (3) mois de la dénonciation amiable que lui en aura faite le Bénéficiaire, et s'engage à en justifier au Bénéficiaire par écrit et dans ledit délai, le tout aux frais du Promettant..

#### Obtention d'autorisations administratives définitives

##### Obtention à titre définitif

Obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Projet, en ce qu'il porte sur le Bâtiment 1, devenus définitives (c'est-à-dire ne pouvant plus faire l'objet, juridiquement, d'un quelconque retrait ou recours (de quelque nature qu'il soit et notamment recours contentieux, recours administratif tel qu'un recours gracieux ou hiérarchique, une saisine du préfet par un tiers afin que ce dernier exerce son déstéré, et un recours formé par le préfet devant le maire - et déstéré préfectoral), et notamment d'un permis de construire exprès et définitif autorisant la réalisation du Bâtiment 1.

Le Bénéficiaire :

- s'engage à déposer au plus tard dans les trois (3) mois de la Date de Signature, le dossier de demande de permis de construire auprès de la Mairie, correspondant à la construction du Bâtiment 1.

- est autorisé, par le Promettant, à déposer son dossier de demande en fonction de nouvelles règles d'urbanisme qui lui seraient annoncées par la Ville, quand bien même elles ne seraient pas exécutoires ou définitives

Les Parties conviennent que les délais de retrait, recours et déstéré préfectoral s'entendent, sans préjudice notamment de toute suspension, interruption et prorogation de délais, comme suit :

- retrait : trois (3) mois à compter de la date de l'arrêt d'autorisation d'urbanisme expresso ;

- recours contentieux des tiers et recours administratif : deux (2) mois à compter du premier jour d'une période continue d'affichage régulier de l'autorisation d'urbanisme sur les Biens Immobiliers, majoré conventionnellement du délai de quinze (15) Jours Ouvrés ;

- déstéré préfectoral : deux (2) mois à compter de la date de transmission en préfecture de l'arrêt en cas d'autorisation d'urbanisme, majoré conventionnellement du délai de quinze (15) Jours Ouvrés.

Les Parties conviennent que le caractère définitif de cette autorisation d'urbanisme résultera, dans les rapports entre les Parties, exclusivement de l'absence de notification (accompagnée des justificatifs y afférents) au Bénéficiaire d'une



quelconque procédure (en cours) de retrait, recours contentieux, recours administratif, ou déferé préfectoral, à l'encontre de cette autorisation d'urbanisme, au plus tard à la dernière des dates à intervenir suivantes :

- à la date d'expiration du délai de trois (3) mois et cinq (5) Jours Ouvrés à compter de la date de l'autorisation d'urbanisme ; ou
- à la date d'expiration du délai de deux (2) mois et quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la date de transmission de l'autorisation d'urbanisme au préfet compétent.

Dans le cas où il serait opposé au Bénéficiaire une décision de refus et/ou de sursis à statuer sur sa demande d'autorisation d'urbanisme, et/ou en cas d'existence d'une quelconque procédure de retrait, recours contentieux, recours administratif, et/ou déferé préfectoral, à l'encontre de l'autorisation d'urbanisme, le Bénéficiaire devra notifier sans délai au Promettant cet événement (étant précisé que la présente clause de prorogation s'appliquera cumulativement à chaque cas qui se présenterait), avec tous justificatifs y afférents.

Les Parties disposeront alors d'un délai de trois (3) mois, à compter de cette notification, pour en apprécier la teneur et les conséquences prévisibles sur la possibilité de réaliser effectivement le Projet du Bénéficiaire. A l'issue de cette période, dès lors que ladite décision de sursis à statuer ou que ladite procédure subsisterait, la présente condition suspensive sera considérée comme définitivement non réalisée, sauf accord préalable, exprès, écrit, et contraire des Parties ou renonciation préalable, exprès, et écrite du Bénéficiaire au bénéfice de la présente condition suspensive.

Etant précisé que si la durée de validité de la présente condition suspensive et/ou la durée de validité de la Promesse venait à expirer à l'intérieur de ce délai de trois mois, la durée considérée serait automatiquement prorogée de manière à expirer également à l'issue de ce délai de trois mois.

#### Engagements du Bénéficiaire

- Le Bénéficiaire
- déposera une demande d'autorisation d'urbanisme conforme aux stipulations de l'Acte, au plus tard le [...], tiendra informé régulièrement le Promettant;
  - est autorisé, par le Promettant, si bon semble à ce dernier, à déposer son dossier de demande en fonction de nouvelles règles d'urbanisme qui lui seraient annoncées par la Ville dans le cadre de la procédure de modification du plan local d'urbanisme, quand bien même elles ne seraient pas exécutoires ou définitives

En outre, le Bénéficiaire :

- demandera à l'autorité compétente une attestation confirmant que cette autorisation d'urbanisme n'a fait l'objet d'aucune procédure notamment de retrait, recours contentieux, recours administratif, ou déferé préfectoral, sans délai à compter de la dernière à intervenir des dates d'expiration des délais légaux de retrait, de recours et de déferé préfectoral ;
- fera établir par tout Huissier de justice de son choix trois (3) procès-verbaux de constat d'affichage de cette autorisation d'urbanisme sur les Biens Immobiliers couvrant ensemble un délai de plus de deux (2) mois.

#### Contraintes archéologiques au titre du permis de construire

Absence de prescriptions administratives obligatoires archéologiques, dans le cadre de l'instruction du permis de construire, portant sur tout ou partie de l'Assiette Foncière, telles que (i) l'obligation de réaliser tout diagnostic ou fouilles archéologiques, (ii) l'obligation de modifier le Projet du Bénéficiaire, ou (iii) le classement total ou partiel parmi les monuments historiques, le tout en application de la Réglementation relative à l'archéologie préventive.

Dans le cas où une quelconque prescription administrative obligatoire archéologique serait opposée au Bénéficiaire, ce dernier devra notifier sans délai au Promettant cet événement, avec tous justificatifs y afférents. Les Parties disposeront alors d'un délai de trois (3) mois, à compter de cette notification, pour en apprécier la teneur et les conséquences prévisibles sur le Projet du Bénéficiaire. A l'issue de cette période, dès lors qu'il serait toujours opposé au Bénéficiaire une quelconque prescription administrative obligatoire archéologique, la présente condition suspensive sera considérée comme définitivement non réalisée, sauf accord préalable, exprès, écrit et contraire des Parties ou renonciation préalable, exprès, et écrite du Bénéficiaire au bénéfice de la présente condition suspensive. Etant précisé que si la durée de validité de la présente condition suspensive et/ou la durée de validité de la Promesse venait à expirer à l'intérieur de ce délai de trois mois, la durée considérée serait automatiquement prorogée de manière à expirer également à l'issue de ce délai de trois mois

#### Stipulations diverses

Le Promettant autorise le Bénéficiaire :

- à déposer toute demande d'autorisation administrative conforme aux stipulations de l'Acte et à effectuer toutes démarches administratives d'usage y afférentes ;
- à afficher sur le terrain d'assiette des Biens Immobiliers, sans être redevable d'une quelconque somme à l'égard du Promettant, tout panneau d'affichage de telles autorisations administratives et, si bon semble au Promettant, tous panneaux de commercialisation ;

Le tout, aux frais et sous la responsabilité du Bénéficiaire

#### Etude d'impact

Réalisation d'une étude d'impact satisfaisante, et absence de prescriptions résultant de cette autorisation et de la Réglementation y afférente pouvant entraîner un surcoût ou une modification du Projet (en ce compris sa consistance, ses modalités et ses délais de réalisation).

Dans le cas où interviendrait un événement pouvant faire défaillir la présente condition qui serait opposé au Bénéficiaire, ce dernier devra notifier sans délai au Promettant cet événement, avec tous justificatifs y afférents. Les Parties disposeront alors d'un délai de trois (3) mois, à compter de cette notification, pour en apprécier la teneur et les conséquences prévisibles sur la possibilité de réaliser effectivement le Projet. A l'issue de cette période, dès lors qu'il serait toujours opposé au Bénéficiaire un tel événement, la présente condition suspensive sera considérée comme définitivement non réalisée, sauf accord préalable, exprès, écrit et contraire des Parties ou renonciation préalable, exprès, et écrite du Bénéficiaire au bénéfice de la présente condition suspensive. Etant précisé que si la durée de validité de la présente condition suspensive et/ou la durée de validité de la Promesse venait à expirer à l'intérieur de ce délai de trois mois, la durée considérée serait automatiquement prorogée de manière à expirer également à l'issue de ce délai de trois mois.

#### Diagnostic vestiges archéologiques à obtenir

Compte tenu de la localisation des Biens Immobiliers et des Terrains Contigus, et du Projet du Bénéficiaire, les présentes sont consenties sous la condition suspensive de l'obtention avant le [..] d'un diagnostic négatif sur la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou à tout le moins positif mais ne révélant aucun intérêt scientifique.

La réalisation d'un diagnostic vise, par des études et prospections, à mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présent sur le site.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de requérir auprès de l'autorité compétente ce diagnostic ;

Travail du bois et matériaux combustibles analogues : 2410.1 : la puissance maximum de l'ensemble des machines fixes pouvant concourir simultanément au fonctionnement de l'installation étant supérieure à 250 kW ; et

A cet effet, le Promettant autorise le Bénéficiaire :

- à déposer toute demande d'autorisation administrative conforme aux stipulations de l'Acte et à effectuer toutes démarches administratives d'usage y afférentes ;
  - à afficher sur le terrain d'assiette des Biens Immobiliers, sans être redevable d'une quelconque somme à l'égard du Promettant, tout panneau d'affichage de telles autorisations administratives ;
- Le tout, aux frais et sous la responsabilité du Bénéficiaire

#### Caractère définitif des arrêtés d'enregistrement

Ces arrêtés devront être devenus définitifs, c'est-à-dire ne pouvant plus faire l'objet, juridiquement, d'un quelconque recours de quelque nature qu'il soit, au plus tard, dans les quatre (4) mois, à compter de la plus tardive des deux dates de l'affichage en mairie ou de la publication de la décision sur le site internet de la préfecture.

Le Bénéficiaire s'oblige à procéder aux formalités d'affichage et de publication prévues à l'article R 181-50 du Code de l'environnement et à en justifier à première demande au Promettant.

#### **TRAVAUX DE VOIRIE – VIABILISATION DU SITE**

#### ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE DE PRET

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance de la Réglementation relative notamment à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier, et notamment des articles L. 313-1 et suivants (et notamment de l'article L. 313-41) du code de la consommation. Le Bénéficiaire déclare que compte tenu de son objet social et de son activité, l'Acte n'est pas soumis à la condition suspensive légale d'obtention par le Bénéficiaire d'un ou plusieurs prêts pour le financement de la Vente de l'article L. 312-16 du code de la consommation.

#### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

##### PROMESSE DE CONVENTION RELATIVE AU RANG HYPOTHECAIRE (POINT RESTANT A VALIDER ENTRE TCM ET GARNICA)

Les Parties ont d'ores et déjà convenu que le Promettant s'engagera, à première demande du Bénéficiaire, à céder le rang de son privilège de vendeur au profit de tout prêteur de telle sorte que le rang qu'auraient les sûretés devant bénéficier respectivement au Promettant (devenu vendeur) et à tout prêteur sera le suivant :

- viendra d'abord toute hypothèque conventionnelle, conférée au prêteur,
- viendra ensuite le privilège de l'article 2374-1<sup>er</sup> du Code de Commerce (devenu bénéficiaire du Promettant (devenu vendeur)).

##### GARANTEE D'EVCTION

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions des articles 1626 à 1640 du Code Civil.

- d'assumer à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses nécessaires à l'obtention du diagnostic ;

- de transmettre au PROMETTANT une copie du diagnostic obtenu ;

- de remettre les lieux en l'état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

#### INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

##### 1/ Installations soumises à autorisation

Quo le dossier de demande d'autorisation d'exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement sur l'assiette foncière des Biens Immobiliers, correspondant à la réalisation du Bâtiment 2, détaillée ci-après, soit déclaré recevable à l'issue de la phase d'examen et accède à la phase d'enquête publique, et ce au plus tard le (environ 5 mois après l'accusé de réception du dossier de demande d'autorisation) [ ] :

- Procédés de chauffage utilisant comme fluide caloporteur des corps organiques combustibles : 2915.1.a) quantité totale de fluides présente dans l'installation (mesurée à 25°C) est supérieure à 1 000 litres ;
- Combustion : 2910 A ou B supérieure ou égale à 20MW ;
- Application, cuisson, séchage de vernis, peinture, apprêt, colle, enduit, etc : 2940.1.a) quantité supérieure à 1.000 litres ;
- Fabrication de pâte à papier : 3610.c) un ou plusieurs des panneaux à base de bois suivants : panneaux de particules orientées, panneaux d'aggloméré ou panneaux de fibres avec une capacité de production supérieure à 600 mètres cubes par jour
- Stockage de bois ou de matériaux combustibles analogues : 1532.2 : le volume susceptible d'être stocké étant supérieur à 20.000 m<sup>3</sup> mais inférieur ou égal à 50.000 m<sup>3</sup>.

A cet effet, le Promettant autorise le Bénéficiaire :

- à déposer toute demande d'autorisation administrative conforme aux stipulations de l'Acte et à effectuer toutes démarches administratives d'usage y afférentes ;

- à afficher sur le terrain d'assiette des Biens Immobiliers, sans être redevable d'une quelconque somme à l'égard du Promettant, tout panneau d'affichage de telles autorisations administratives ;

Le tout, aux frais et sous la responsabilité du Bénéficiaire

La présente condition suspensive d'autorisation d'exploiter des installations classées pour la protection de l'environnement, sera réputée réalisée à la suite de l'obtention par le Bénéficiaire de l'arrêté préfectoral emportant ouverture et organisation de l'enquête publique, prévu à l'article R 181-36 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'environnement. Le Bénéficiaire s'engage à transmettre une copie dudit arrêté au Promettant dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

##### 2/ Installations soumises à enregistrement

##### Obtention des arrêtés d'enregistrement

Que le Bénéficiaire obtienne de la part de l'autorité préfectorale les arrêtés d'enregistrements des installations classées pour la protection de l'environnement sur l'assiette foncière des Biens Immobiliers, détaillées ci-après, au plus tard le 1<sup>er</sup> MAI 2019

A ce sujet, le Promettant :

- (i) déclare n'avoir conféré à personne d'autre que le Bénéficiaire, un quelconque droit concernant les Biens Immobiliers résultant d'une promesse de vente, d'une vente, d'un droit de préférence ou d'une clause d'inaliénabilité, et (ii) déclare ne pas avoir connaissance de l'existence d'un tel droit concernant les Biens Immobiliers ;
- déclare (i) qu'à sa connaissance, les Biens Immobiliers n'ont fait l'objet d'aucun congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un quelconque droit de préemption (de quelque nature qu'il soit, résultant de la Réglementation ou conventionnel, et notamment tout droit de priorité, de substitution, ou de préférence), et (ii) que la Vente ne sera pas concernée par un tel droit de préemption pouvant bénéficier à un quelconque occupant ou ancien occupant des Biens Immobiliers ;
- déclare, qu'à sa connaissance, il n'existe aucun obstacle à la Vente.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- n'avoir conféré à personne d'autre que le Bénéficiaire, un quelconque droit concernant les Biens Immobiliers résultant d'une promesse de vente, d'une vente, d'un droit de préférence ou d'une clause d'inaliénabilité, et (ii) déclare ne pas avoir connaissance de l'existence d'un tel droit concernant les Biens Immobiliers
- que les Biens Immobiliers n'ont fait l'objet d'aucun congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un quelconque droit de préemption (de quelque nature qu'il soit, résultant de la Réglementation ou conventionnel, et notamment tout droit de priorité, de substitution, ou de préférence), et (ii) que la Vente ne sera pas concernée par un tel droit de préemption pouvant bénéficier à un quelconque occupant ou ancien occupant des Biens Immobiliers
- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

#### SERVITUDES

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

Le PROMETTANT déclare :

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

Rappel des servitudes existantes :

I.- Concernant la parcelle cadastrée section ZK numéro 5 :

Le PROMETTANT déclare :

- que le procès-verbal de remembrement du 30 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER le 30 juillet 2002, volume 2002R n°13, précise notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Sur ZK 8 Commune de SAINTE SAVINE

Servitude de canalisation de gaz » ;

- que l'état hypothécaire révèle, sous la formalité relative au remembrement susvisé, ce qui suit ci-après littéralement rapporté : « Servitude de canalisation de gaz reporté sur ZK 5 (Sainte Savine) »

- qu'il avait été indiqué dans son titre acquisitif reçu par Maître Thierry

MAILLARD, notaire à TROYES (Aube), le 11 mai 2012, ce qui suit ci-après

littéralement rapporté : « ETANT ICI PRECISE que l'état hypothécaire délivré en date

du 3 FEVRIER 2012 fait mention « d'une servitude de canalisation de gaz reporté sur

ZK 5 (Sainte Savine) » ».

#### II.- Concernant la parcelle cadastrée section ZK numéro 6 :

Le PROMETTANT déclare :

- que le procès-verbal de remembrement du 30 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER le 30 juillet 2002, volume 2002R n°13, précise notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Sur ZC 4 Commune de SAINTE-SAVINE

Servitude de canalisation de gaz Acte du 23.1.85 Préfet de l'Aube publié le

1.10.86 vol 4391 n°16

reporté sur ZK6 Commune de SAINTE-SAVINE » ;

- que l'état hypothécaire révèle :

\* d'une part, sous la formalité relative au remembrement susvisé, ce qui suit

ci-après littéralement rapporté : « Servitude de canalisation de gaz Acte du 23/01/85

Préfet de l'Aube publié le 1/10/86 vol 4391 n°16 reporté sur ZK6 » ;

\* d'autre part, une servitude de passage de canalisation (transport de gaz

nature) au profit de GRTgaz constituée aux termes d'un acte reçu par Maître

Françoise ARLLOT, Notaire à MOULHIERS SUR BOHEME, le 24 mars 2009, dont une

copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TROYES 1ER le

25 mai 2009, volume 2009P n°2954, ci-dessous littéralement rapportée par extrait :

« DEVIATION DE LA CANALISATION SAINT POUANGE-BARBEBREY

SAINTE-SULPICE A SAINTE-SAVINE (10)

Après avoir exposé :

Que pour permettre l'acheminement du gaz naturel et sa livraison aux utilisateurs, GRTgaz est amené à implanter des ouvrages de transport de gaz dans des propriétés privées. Les ouvrages (ci-après, la Canalisation) sont constitués de la canalisation elle-même ainsi que d'équipements accessoires: bornes de repérage, gaines en attente destinées à recevoir des câbles de télétransmission,

Dans le cadre du décret n°20036944 du 3 octobre 2003 modifiant l'article 29 du décret du n° 8561108 DU 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisation et la circulaire ministérielle prise pour son application, ainsi que l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1

Le propriétaire, concède à GRTgaz une servitude de passage conventionnelle sur les parcelles lui appartenant en pleine propriété ci-après, concernées à ce jour par l'implantation de la Canalisation de transport de Canalisation de gaz naturel.

PARCELLES situées sur la commune de SAINT SAVINE				
Cadastré	Contenance			
	Section	Cl.	Lieudit	Nature
ZK	6	2	Les Champs PRUDHOMMES	Terres
			3 74 41	87.0

Cette servitude de passage, donne droit à GRTgaz et à toute personne mandatée par elle:

a) d'établir à demeure savoir dans une bande de 8.0 mètre(s) (dites "bande de servitude") une canalisation, dont tout élément sera situé au moins à un mètre(s) sous la surface naturelle du sol, à l'exception d'un grillage avertisseur situé à 0,70 mètre de la surface du sol, étant précisé que la bande précitée sera répartie de la façon suivante par rapport à l'axe de la Canalisation : 2.0 mètre(s) à droite, 6.0 mètre(s) à gauche, en allant de SAINTE-SAVINE à SAINTE-SAVINE ;

b) de pénétrer et occuper lesdites parcelles et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à l'implantation, la construction l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation et/ou l'enlèvement de tout ou partie de la Canalisation (ci après les Travaux) ;

c) d'établir hors de cette bande s'il y a lieu, en limite des parcelles cadastrales les bornes de repérage et les ouvrages de moins de 1 m<sup>2</sup> de surface nécessaires à la signalisation de la canalisation. Si, ultérieurement, à la suite d'un remembrement ou de tout autre cause, les limites cadastrales et/ou parcelles venaient à être modifiées, GRTgaz s'engage, à la première réquisition du Propriétaire, à déplacer, sans frais pour ce dernier, lesdites bornes et à les placer sur les nouvelles limites de propriété ;

d) d'occuper temporairement pour les Travaux une largeur supplémentaire de terrain de 3.0 mètres, occupation donnant droit à l'exploitant au remboursement des dommages directs, matériels et certains éventuellement subis de ce fais et imputables à GRTgaz dans les conditions prévues à l'article 3, alinéa b ci-dessous ;

e) de procéder aux enlèvements de toutes végétations plantations, aux abattages et/ou essouchages des arbres et/ou arbustes nécessaires à l'exécution ou l'entretien des Travaux, le Propriétaire disposant en toute propriété des arbres abattus entre posés sur les lieux ; toutefois, si le propriétaire ne désire pas conserver les arbres abattus il doit en avertir GRTgaz avant travaux et l'enlèvement sera fait par GRTgaz.

#### EFFET RELATIF

Procès-verbal de remembrement de la commune de SAINTE-SAVINE du 30 Juillet 2002 dont une copie authentique a été publiée au premier bureau des hypothèques de THOYES, le 30 Juillet 2002 volume 2002R, numéro 13.

#### ARTICLE 2

La Propriétaire conserve la pleine propriété des terrains grevés de servitudes dans les conditions exposées ci-dessus. Une fois les Travaux (visés à l'article premier alinéa c ci-dessus) terminés, le Propriétaire aura la libre disposition de la bande de terrain concernée par la servitude, sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous (art.2, alinéa a et b).

Le Propriétaire s'engage en vertu de la présente convention :

a) à moins d'avoir obtenu l'accord préalable de GRTgaz, à ne procéder, dans la bande de servitudes visée à l'article premier, alinéa a), à aucune modification de profil de terrain et ou de construction et/ou plantation d'arbres ou d'arbustes (sauf vignes et arbres basses tiges de moins de 2,70 mètres de haut - non comptés), ni à aucune façon culturale descendant de plus de 0,8 mètre de profondeur. Exception faite des murettes ne dépassant pas 0,40 mètre tant en profondeur qu'en hauteur qui sont autorisées ;

b) à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de la Canalisation ;

c) en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de l'une ou de plusieurs des parcelles considérées en partie ou en totalité à dénoncer par écrit (par exemple via l'acte de cession) au nouvel ayant droit (le cessionnaire) les servitudes dont elles sont grevées par la présente convention, à mettre dans l'acte des cession expressément à la charge du cessionnaire l'obligation de respecter lesdites servitudes en ses lieux et place ; à se porter fort vis à vis de GRTgaz, du respect de ces servitudes par le cessionnaire ;

d) en cas de changement d'exploitant de l'une ou de plusieurs des parcelles susvisées, en partie ou en totalité, à lui dénoncer les servitudes spécifiées ci-dessus grevant la ou les parcelles concernées, à mettre expressément à la charge du cessionnaire, l'obligation de respecter lesdites servitudes en ses lieux et place ; à se porter fort vis à vis de GRTgaz du respect par le cessionnaire des ces servitudes ;

#### ARTICLE 3

GRTgaz s'engage, en vertu de cette convention :

a) à la suite des Travaux à remettre en état les terrains conformément à l'état des lieux initial dressé avant le début des travaux.

b) à indemniser l'ayant droit des dommages matériels, directs et certains qui auraient été causés du fait de l'exécution des Travaux (définis à l'article premier alinéa c) par GRTgaz au terrain aux cultures et, le cas échéant, aux bois et, d'une façon générale, de tout dommage matériels, directs, certains qui seraient la conséquence directe de ces travaux dont l'ayant droit apporterait la preuve qu'il a souffert du fait de l'exécution desdits travaux par GRTgaz.

Il est précisé :

qu'un état contradictoire des lieux sera établi avant tout Travaux sur le terrain et après l'exécution des Travaux et que leur comparaison permettra de déterminer la nature et la consistance des dommages qui donneront lieu au versement par GRTgaz de l'indemnité prévue conformément aux modalités précisées dans le Protocol National d'accord entre la Profession Agricole et Gaz de France ;

que le propriétaire pourra à sa demande, être informé de la date des états des lieux avant et après travaux et pourra y assister ou s'y faire représenter.

#### ARTICLE 4

GRTgaz a la pleine et entière jouissance des droits précisés à la présente convention qui lui sont cédés par le Propriétaire, et ce à partir de la date de la convention sous seing privé annexée au présent acte.

#### ARTICLE 5

En contrepartie des obligations liées aux servitudes résultant de la présente convention, et sans préjudice des indemnités de dommages prévues à l'article 3, alinéa b), ci-dessus auxquelles pourrait prétendre le Propriétaire s'il y a lieu, GRTgaz verse au Propriétaire, après la signature de la présente convention, une indemnité globale forfaitaire unique de :

1.114,00€  
Mille cent quatorze euros et zéro centime

Le Propriétaire accepte cette indemnité comme solde de tout compte pour toutes les obligations lui incombant du fait des servitudes objet de la présente convention et toutes leurs éventuelles conséquences. Il reconnaît qu'il ne pourra revendiquer vis à vis de GRTgaz aucune autre indemnisation ayant trait directement comme indirectement à l'établissement et l'exécution desdites servitudes.

#### ARTICLE 6

a) la présente convention sera valable toute la durée de l'exploitation de la Canalisation par GRTgaz ; elle sera visée pour timbre et enregistrée sans frais pour le Propriétaire en application des dispositions de l'article 1045 du Code général des impôts.

b) Pour ce faire et éviter tout dérangement éventuel au Propriétaire, celui-ci donne à ce jour et par la présente pouvoir (ci-joint) de signer et/ou ratifier ledit acte authentique à un mandataire.

c) Tous les éventuels frais liés à l'enregistrement, droits et honoraires d'acte resteront à la charge exclusive de GRTgaz.

#### ARTICLE 7

Le Propriétaire soussigné déclare que les parcelles figurant au tableau ci-dessus lui appartiennent en toute propriété, conformément aux origines relatives en annexe.

Il déclare, en outre, qu'à sa connaissance elles sont libres de toute servitude autre que celles qui sont inscrites par la présente convention et qu'elles ne sont grevées d'aucune inscription hypothécaire.

Le Propriétaire s'oblige expressément par la présente à garantir GRTgaz contre les recours dont celui-ci pourrait éventuellement être l'objet, soit de créanciers privilégiés ou hypothécaires, soit des titulaires de tous les droits réels susceptibles de grever les parcelles sur lesquelles est concédée la servitude de passage. »

### III - Concernant la parcelle cadastrée section ZK numéro 7 :

- Le PROMETTANT déclare :
- que le procès-verbal de remembrement du 30 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER le 30 juillet 2002, volume 2002R n°13, précise notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté :
- « Sur ZK 7 Commune de SAINTE-SAVINE
- Servitudes de canalisation de gaz » ;
- que l'état hypothécaire révèle :

\* d'une part, sous la formalité relative au remembrement susvisé, ce qui suit ci-après littéralement rapporté : « Servitude de canalisation de gaz reporté sur ZK7 » ;

\* d'autre part, une servitude de passage de canalisation (transport de gaz naturel) au profit de GRTgaz constituée aux termes d'un acte reçu par Maître François ARLOT, Notaire à MOUTHIERS SUR BOHEME, le 14 février 2008, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TROYES 1ER le 7 avril 2008, volume 2008P n°2327, ci-dessous littéralement rapportée par extrait :

#### « DEVIATION DE LA CANALISATION SAINT-POUANGE-BARBÈREY SAINT-SULPICE A SAINTE SAVINE (10)

Après avoir exposé :

Que pour permettre l'acheminement du gaz naturel et sa livraison aux utilisateurs, GRTgaz est amené à implanter des ouvrages de transport de gaz dans des propriétés privées. Les ouvrages (ci-après, la Canalisation) sont constitués de la canalisation elle-même ainsi que d'équipements accessoires : bornes de repérage, gaines en attente destinées à recevoir des câbles de télétransmission,

Dans le cadre du décret n°20036944 du 3 octobre 2003 modifiant l'article 29 du décret du n° 8561108 du 15 octobre 1985 relatif au régime des transports de gaz combustibles par canalisation et la circulaire ministérielle prise pour son application, ainsi que l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques.

LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :

#### ARTICLE 1

Le propriétaire, concède à GRTgaz une servitude de passage conventionnelle sur les parcelles lui appartenant en pleine propriété ci-après, concernées à ce jour par l'implantation de la Canalisation de transport de Canalisation de gaz naturel.

PARCELLES situées sur la commune de SAINTE SAVINE						
Cadastre Section	N°	CL	Contenance (ca)	Lieu dit	Nature	Longueur emparquée (m)
ZK	7	2	0.29.85	Les champs Prudhomme	Terres	10.0

Cette servitude de passage, donne droit à GRTgaz et à toute personne mandatée par elle :

a) d'établir à demeure savoir dans une bande de 8.0 mètres (dites "bande de servitude") une canalisation, dont tout élément sera situé au moins à un mètre(s) sous la surface naturelle du sol, à l'exception d'un grillage avertisseur situé à 0,70 mètre de la surface du sol, étant précisé que la bande précitée sera répartie de la façon suivante par rapport à l'axe de la Canalisation : 2.0 mètre(s) à droite, 6.0 mètre(s) à gauche, en allant de SAINTE-SAVINE à SAINTE-SAVINE ;

b) de pénétrer et occuper lesdites parcelles et d'y exécuter tous les travaux nécessaires à l'implantation, la construction l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation et/ou l'enlèvement de tout ou partie de la Canalisation (ci après les Travaux) ;

c) d'établir hors de cette bande s'il y a lieu, en limite des parcelles cadastrales les bornes de repérage et les ouvrages de moins de 1 m<sup>2</sup> de surface nécessaires à la signalisation de la canalisation. Si, ultérieurement, à la suite d'un



remembrement ou de tout autre cause, les limites cadastrales et/ou parcelaires venant à être modifiées, GRTgaz s'engage, à la première réquisition du Propriétaire, à déplacer, sans frais pour ce dernier, lesdites bornes et à les placer sur les nouvelles limites de propriété ;

d) d'occuper temporairement pour les Travaux une largeur supplémentaire de terrain de 3,0 mètres, occupation donnant droit à l'exploitant au remboursement des dommages directs, matériels et certains éventuellement subis de ce fait et imputables à GRTgaz dans les conditions prévues à l'article 3, alinéa b ci-dessous ;

e) de procéder aux enlèvements de toutes végétations plantations, aux abattages et/ou essouchages des arbres et/ou arbustes nécessaires à l'exécution ou l'entretien des Travaux, le Propriétaire disposant en toute propriété des arbres abattus entre posés sur les lieux ; toutefois, si le propriétaire ne désire pas conserver les arbres abattus il doit en avertir GRTgaz avant travaux et l'enlèvement sera fait par GRTgaz.

#### EFFET RELATIF

Attestation après décès du 24 janvier 2003 publiée au premier bureau des hypothèques de TROYES, le 12 mars 2003 volume 2003P numéro 1778

#### ARTICLE 2

La Propriétaire conserve la pleine propriété des terrains grevés de servitudes dans les conditions exposées ci-dessus. Une fois les Travaux (visés à l'article premier alinéa c ci-dessus) terminés, le Propriétaire aura la libre disposition de la bande de terrain concernée par la servitude, sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessous (art.2, alinéa a et b).

Le Propriétaire s'engage en vertu de la présente convention :

a) à moins d'avoir obtenu l'accord préalable de GRTgaz, à ne procéder, dans la bande de servitudes visée à l'article premier, alinéa a), à aucune modification de profil de terrain et ou de construction et/ou plantation d'arbres ou d'arbustes (sauf vignes et arbres basses tiges de moins de 2,70 mètres de haut ... non compris), ni à aucune façon culturale descendant de plus de 0,8 mètre de profondeur. Exception faite des murettes ne dépassant pas 0,40 mètre tant en profondeur qu'en hauteur qui sont autorisées ;

b) à s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de la Canalisation ;

c) en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de l'une ou de plusieurs des parcelles considérées en partie ou en totalité à dénoncer par écrit (par exemple via l'acte de cession) au nouvel ayant droit (le cessionnaire) les servitudes dont elles sont grevées par la présente convention, à mettre dans l'acte des cession expressément à la charge du cessionnaire l'obligation de respecter lesdites servitudes en ses lieux et places ; à se porter fort vis à vis de GRTgaz, du respect de ces servitudes par le cessionnaire ;

d) en cas de changement d'exploitant de l'une ou de plusieurs des parcelles susvisées, en partie ou en totalité, à lui dénoncer les servitudes spécifiées ci-dessus grevant la ou les parcelles concernées, à mettre expressément à la charge du cessionnaire, l'obligation de respecter lesdites servitudes en ses lieux et places ; à se porter fort vis à vis de GRTgaz/ du respect par le cessionnaire de ces servitudes ;

#### ARTICLE 3

GRTgaz s'engage, en vertu de cette convention :

a) à la suite des Travaux à remettre en état les terrains conformément à l'état des lieux initial dressé avant le début des travaux.

b) à indemniser l'ayant droit des dommages matériels, directs et certains qui auraient été causés du fait de l'exécution des Travaux (définis à l'article premier alinéa c) par GRTgaz, au terrain aux cultures et, le cas échéant, aux bois et, d'une façon générale, de tout dommage matériels, directs, certains qui seraient la conséquence directe de ces travaux dont l'ayant droit apporterait la preuve qu'il a souffert du fait de l'exécution desdits travaux par GRTgaz

Il est précisé :

qu'un état contradictoire des lieux sera établi avant tout Travaux sur le terrain et après l'exécution des Travaux et que leur comparaison permettra de déterminer la nature et la consistance des dommages qui donneront lieu au versement par GRTgaz de l'indemnité prévue conformément aux modalités précisées dans le Protocol National d'accord entre la Profession Agricole et Gaz de France ;

que le propriétaire pourra à sa demande, être informé de la date des états des lieux avant et après travaux et pourra y assister ou s'y faire représenter.

#### ARTICLE 4

GRTgaz a la pleine et entière jouissance des droits précisés à la présente convention qui lui sont cédés par le Propriétaire, et ce à partir de la date de la convention sous seing privé annexée au présent acte

#### ARTICLE 5

En contrepartie des obligations liées aux servitudes résultant de la présente convention, et sans préjudice des indemnités de dommages prévues à l'article 3, alinéa b), ci-dessus auxquelles pourrait prétendre le Propriétaire s'il y a lieu, GRTgaz verse au Propriétaire, après la signature de la présente convention, une indemnité globale forfaitaire unique de

128.00€

Cent vingt-huit euros et zéro centimes

Le Propriétaire accepte cette indemnité comme solde de tout compte pour toutes les obligations lui incombant du fait des servitudes objet de la présente convention et toutes leurs éventuelles conséquences. Il reconnaît qu'il ne pourra revendiquer vis à vis de GRTgaz aucune autre indemnisation ayant trait directement comme indirectement à l'établissement et l'exécution desdites servitudes.

#### ARTICLE 6

a) la présente convention sera valable toute la durée de l'exploitation de la Canalisation par GRTgaz ; elle sera visée pour timbre et enregistrée sans frais pour le Propriétaire en application des dispositions de l'article 1045 du Code général des impôts.

b) Pour ce faire et éviter tout dérangement éventuel au Propriétaire, celui-ci donne à ce jour et par la présente pouvoir (ci-joint) de signer et/ou ratifier ledit acte authentique à un mandataire.

c) Tous les éventuels frais liés à l'enregistrement, droits et honoraires d'acte resteront à la charge exclusive de GRTgaz.



### ARTICLE 2

Le Propriétaire soussigné déclare que les parcelles figurant au tableau ci-dessus lui appartiennent en toute propriété, conformément aux origines relatives en annexe.

Il déclare, en outre, qu'à sa connaissance elles sont libres de toute servitude autre que celles qui sont instituées par la présente convention et qu'elles ne sont grevées d'aucune inscription hypothécaire.

Le Propriétaire s'oblige expressément par la présente à garantir GRTgaz contre les recours dont celui-ci pourrait éventuellement être l'objet, soit de créanciers privilégiés ou hypothécaires, soit des titulaires de tous les droits réels susceptibles de grever les parcelles sur lesquelles est concédée la servitude de passage ».

Une copie des deux (2) actes reçus par Maître Françoise ARLLOT, Notaire à MOUTHIERS SUR BOHEME, contenant constitution de servitude de passage de canalisation (transport de gaz naturel) au profit de GRTgaz et des plans annexés a été remise dès avant ce jour au BENEFICIAIRE, qui le reconnaît, et déclare en avoir parfaite connaissance.

Une copie de ces deux (2) actes et des plans annexés est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

#### Engagement du PROMETTANT à faire déplacer un pylône électrique

Le Promettant s'engage à faire déplacer, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs, le pylône électrique situé en bordure de la parcelle ZK n° 17 (formant partie des Terrains Contigus) de manière à ce qu'aucun câble ne surplombe les Terrains Contigus objets du Bail.

#### ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

##### URBANISME

##### VESTIGES IMMOBILIERS, ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."*

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier entoué ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemniés soit forfaitaire soit liés aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- Le vestige archéologique non entoué ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

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

- Le PROMETANT 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.

##### **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 consigner dès le premier jour l'exécution de celui-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-vingt centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la surface de plancher, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1363 à 1367 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corréctive 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 BENEFICIAIRE déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

#### **Raccordement aux réseaux**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le BENEFICIAIRE, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier,

De son côté, le PROMETANT s'engage à procéder à la réalisation des réseaux conformément au CCCT.

### Assurances-construction

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

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

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

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

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

### Conservation des factures des travaux

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

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

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

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

### DIAGNOSTICS

#### Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le [ ] fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

- 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 très faible.

#### 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.

**Aléa – Retrait confinement des argilles**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIFEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait confinement des argilles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait confinement des argilles est annexée.

**SITUATION ENVIRONNEMENTALE****Déclarations et stipulations générales****Rappel de la Réglementation**

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance de la Réglementation relative aux déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, et notamment des articles L. 125-6 et L. 125-7, L. 512-18 (étant précisé qu'un décret en Conseil d'Etat est nécessaire pour définir les modalités d'application de ce texte), L. 514-6, IV, L. 514-20, L. 541-1 et suivants, du code de l'environnement, et L. 111-1-5 du code de l'urbanisme.

**Diligences du Vendeur**

Le Vendeur déclare avoir effectué les diligences ci-dessous mentionnées.

Le notaire soussigné a interrogé la Préfecture de l'Aube par courrier électronique en date du 10 juillet 2018, dont une copie est ci-annexée, qui lui a répondu aux termes d'un courrier électronique en date du 18 juillet 2018 ci-annexée notamment ce qui suit littéralement transcrit :

*« En réponse à votre demande, je vous informe que nous n'avons pas en notre possession, de documents attestant que des ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation soient ou aient été installées sur les parcelles créées ci-dessous ».*

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 (GÉORISQUES).
  - 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.

**Etat de la pollution des sols****Déclarations du Vendeur**

Le Vendeur déclare, sans préjudice des autres déclarations figurant dans l'Acte :

a) n'avoir exploité et n'exploiter, personnellement, dans les Biens Immobiliers, aucune installation classée pour la protection de l'environnement,

b) n'avoir volontairement laissé ou enfoui dans les Biens Immobiliers aucun déchet au sens des articles L. 541-1 et suivants du code de l'environnement, ni aucune substance dangereuse ou à incinérer pour la santé et l'environnement et notamment au regard des intérêts protégés par l'article L. 511-1 du code de l'environnement, et, qu'à sa connaissance, (i) il n'a jamais été laissé ou enfoui dans les Biens Immobiliers un quelconque déchet et (ii) il n'a jamais été transporté de tels déchets dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle de l'Acquéreur ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes ;

c) . (i) qu'il n'a existé et n'existe actuellement aucun désordre ou inconfort environnemental pouvant résulter de déchets ou d'une installation exploitée dans les Biens Immobiliers ou dans les lieux voisins, et (ii) aucun événement ou fait n'a été et n'est actuellement de nature à induire une telle situation ;

d) n'avoir connaissance d'aucun incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la circulation ou la conservation des eaux, au sens de l'article L. 211-5 du code de l'environnement, dans les Biens Immobiliers ou dans les lieux voisins ; et

e) qu'en ce qui concerne tout secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 du code de l'environnement, il y a lieu de se référer aux informations figurant dans l'état des risques naturels, miniers et technologiques, visé à l'Acte.

**Conventions des Parties**

Le Bénéficiaire déclare, en ce qui concerne les réglementations visées à l'article L. 514-20 du code de l'environnement et à l'article L. 125-7 dudit code, qu'il destine (au sens de ces Réglementations) les Biens Immobiliers à un usage industriel.

**Autres déclarations et stipulations environnementales****Pyralène**

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance de la Réglementation relative aux appareils contenant des polychlorobiphrényles (PCB) ou des polychloroterphényles (PCT), communément appelés pyralène, et notamment des articles R. 543-17 et suivants du code de l'environnement.

Le Promettant déclare qu'il n'existe dans les Biens Immobiliers aucun appareil et notamment aucun transformateur contenant des PCB ou PCT.

**Réservoirs enterrés**

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance de la Réglementation relative aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et leurs équipements annexes, et notamment des arrêtés ministériels des 22 juin 1996 et 18 avril 2008.

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Biens Immobiliers aucun réservoir soumis à cette Réglementation.

## FISCALITE

### RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 266 A du Code général des impôts.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectue, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le PROMETTANT a fourni au notaire le montant.

Le PROMETTANT, en sa qualité d'assujéti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de SERVICE DES IMPÔTS DES ENTREPRISES DE TROYES AGGLOMERATION, où le redevable est identifié sous le numéro 20006925000054.

Le montant de la base taxable est de :

Le BENEFICIAIRE ayant lui-même la qualité d'assujéti au sens de l'article 256 A sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble

- qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôts des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

### TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II du Code général des impôts

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

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

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

### 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.

### FACILITE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la Promesse de vente pourra avoir lieu au profit du BENEFICIAIRE ou au profit de toute autre personne morale qu'il substituera dans ses droits dans la Promesse, mais dans ce cas le BENEFICIAIRE originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du Prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges de la Vente stipulées à l'Acte.

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

Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution, mais la substitution aura lieu sans qu'il soit besoin de solliciter son accord sous quelque forme et de quelque nature que ce soit.

Le BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE s'applique au BENEFICIAIRE d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désierait modifier la désignation prévue par le BENEFICIAIRE du BIEN.

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

### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

#### GESTION TRAVAUX ET ACCES AUX BIENS IMMOBILIERS PENDANT LA DUREE DE LA PROMESSE

##### Gestion

Le Promettant s'interdit, tant que la Promesse sera en vigueur :

- de transférer la propriété des Biens Immobiliers, à quelque titre que ce soit ;
- de conférer un quelconque droit réel ou personnel (tel que tout droit d'occupation, de quelque nature qu'il soit, et notamment tout bail, convention d'occupation précaire et prêt à usage) afférents aux Biens Immobiliers, et de les grever d'une quelconque charge ;
- de faire exécuter et exécuter un quelconque changement ou modification matériels, ou de quelconques travaux, susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des Biens Immobiliers.

Le Promettant s'engage à, tant que la Promesse sera en vigueur :

- respecter toutes les obligations contractuelles ou imposées par la Réglementation relatives aux Biens Immobiliers ;
- informer le Bénéficiaire (i) sans délai de toute procédure ayant pour objet les Biens Immobiliers et de tout changement important qui pourrait les affecter de manière défavorable et significative (notamment leur situation locative), puis (ii) régulièrement du suivi de ces procédures et changement ;
- plus généralement, gérer les Biens Immobiliers, à tous égards, raisonnablement et dans le cours normal de leur gestion.



### Accès

Le Promettant autorise le Bénéficiaire (ou toutes personnes mandatées par ce dernier), ainsi que tout professionnel du bâtiment choisi par ce dernier, à accéder aux Biens Immobiliers, dès lors qu'il sera accompagné de [ . ], afin exclusivement de faire établir tous devis et toutes études des Biens Immobiliers (et notamment toute étude géotechnique des sol et sous-sol compris dans l'Assiette foncière). En cas de non réalisation de la Vente pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire devra supprimer à ses frais et sans délai toutes les traces des études effectuées.

Ces visites seront effectuées sous le contrôle et la responsabilité exclusifs du Bénéficiaire.  
Chaque visite ne pourra intervenir qu'à des jours ouvrés, de neuf (9) heures à douze (12) heures, puis de quatorze (14) heures à dix-huit (18) heures, sous réserve que le bénéficiaire ait notifié préalablement au promettant au moins trois (3) jours ouvrés à l'avance un avis l'informant de cette visite et de son objet.

Les moyens d'accès aux Biens Immobiliers seront remis par le Promettant au visiteur (ou à toutes personnes mandatées par ce dernier), au début de la visite, et devront être restitués en mains propres au Promettant (ou à toutes personnes mandatées par ce dernier) le jour même de cette visite et immédiatement à l'issue de cette dernière

### SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Au cas où les Biens Immobiliers seraient l'objet d'un sinistre avant la signature de l'Acte de Vente, le Promettant s'engage à le notifier, d'une part à la compagnie d'assurances conformément aux stipulations de son contrat d'assurances, et d'autre part au Bénéficiaire dans les huit (8) Jours Ouvrés de la date à laquelle il en aura eu connaissance, et à tenir régulièrement informé le Bénéficiaire de la situation.

En cas de sinistre de nature soit à rendre les Biens Immobiliers inutilisables soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, soit de contraindre, retarder ou rendre plus onéreux la réalisation du Projet du Bénéficiaire visé à l'Acte, le BENEFCIAIRE aura la faculté :

- soit de résilier, si bon lui semble, la Promesse. Pour exercer valablement sa faculté de résiliation, le Bénéficiaire devra notifier au Promettant sa décision, qui sera irrévoquée. La Promesse sera alors résiliée de plein droit, et ce sans qu'il soit besoin d'une autre formalité notamment judiciaire, sans indemnité (de quelque nature que ce soit) de part ni d'autre (toute somme versée par le Bénéficiaire au titre de l'indemnité d'immobilisation devant en conséquence lui être restituée sans délai) ;
- soit, de ne pas exercer cette faculté de résiliation

En cas de Vente :

- a) s'agissant des indemnités d'assurance que le Promettant serait en droit de recevoir au titre de tous sinistres non soldés, ces dernières reviendront intégralement au Bénéficiaire. A cet effet, le Promettant s'engage à reverser sans délai au Bénéficiaire, à compter de la date de signature de l'Acte de Vente, toutes sommes qu'il aurait perçues (le cas échéant) et celles qu'il percevra (le cas échéant) à ce titre ;
- b) le Promettant et le Bénéficiaire feront leurs meilleurs efforts pour que les dispositions nécessaires soient prises afin que la compagnie d'assurance concernée soit tenue de verser lesdites indemnités d'assurance, conformément aux stipulations du présent article, directement et exclusivement entre les mains du Promettant ou du Bénéficiaire (en ce qui concerne ce dernier, uniquement postérieurement à la signature de l'Acte de Vente), selon le cas. Notamment ils informont chacun la compagnie d'assurance concernée de la signature de l'Acte de Vente et de ses stipulations afférentes auxdites indemnités d'assurance ;

- c) le Bénéficiaire fera son affaire personnelle, sans recours contre le Promettant ni garantie de ce dernier, de ce sinistre en cours. En conséquence et en tant que de besoin, sans préjudice de l'application des autres stipulations du présent article :
  - le Promettant cèdera au Bénéficiaire tous ses droits et obligations (en ce compris ceux ayant une cause antérieure à la Date de Signature) y afférents, quand bien même il en ignorerait l'existence ;
  - le Promettant se désistara en faveur du Bénéficiaire du bénéfice de toutes sommes qui pourraient être versées (en ce compris tous remboursements) à ce titre.

### 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 du 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 BENEFCIAIRE 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.

### RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFCIAIRE

Au cas de décès du BENEFCIAIRE, s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du BENEFCIAIRE, s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
  - l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au PROMETTANT, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.
- En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

### PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFCIAIRE a d'ores et déjà versé au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de 1.500 euros. 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 BENEFCIAIRE, 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 LIEE A LA REDACTION DES PRESENTES

En rémunération du travail effectué pour rédiger les 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.

### PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

Le 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 préalable 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 de l'Acte et ses suites et conséquences les Parties élisent domicile :

- a) pour le Vendeur : à l'adresse suivante [ \* ]
- b) pour l'Acquéreur : à l'adresse suivante : [ \* ]

Toutes communications entre les Parties, afférentes à l'Acte, seront adressées aux domiciles élus ci-dessus, et à l'attention des personnes ci-dessus, et spécialement pour les notifications et communications, et aux adresses électroniques suivantes :

- a) pour le Vendeur :
  - attention : M[ \* ] ;
  - adresse électronique : [ \* ] ;
- b) pour l'Acquéreur :
  - attention : M[ \* ] ;
  - adresse électronique : [ \* ] ;

Toutes communications (autres qu'une signification par acte d'Huissier de justice) entre les Parties, afférentes à l'Acte, seront effectuées par écrit et :

- par courrier électronique (sous réserve qu'il soit confirmé sans délai par lettre recommandée avec demande d'acquéreur de réception) ;
- par lettre recommandée avec demande d'acquéreur de réception ; ou
- par lettre remise en mains propres contre récépissé, que ce soit par porteur ou par un service de courrier.

Toutes communications (autres qu'une signification par acte d'Huissier de justice) entre les Parties, afférentes à l'Acte, seront réputées avoir été valablement effectuées :

- a) à la première à intervenir des deux dates suivantes, dans le cas d'une communication effectuée par lettre recommandée avec demande d'acquéreur de réception, le cachet de la poste faisant foi :
  - la date figurant sur l'acquéreur de réception ;
  - la date de la première présentation de la lettre recommandée ; ou
- b) à la date de réception dans le cas d'une communication effectuée par courrier électronique. Toutefois, si la date figurant sur le rapport de transmission n'est pas un Jour Ouvré, la date de réception sera présumée être celle du premier Jour Ouvré suivant la date figurant sur ledit rapport de transmission ; ou
- c) à la date de réception par le destinataire de la communication dans le cas d'une communication remise en mains propres contre récépissé, que ce soit par porteur ou par un service de livraison rapide internationale.

Chaque Partie devra communiquer aux autres Parties toutes modifications des adresses, ou attentions, ou adresses électroniques, mentionnées ci-dessus, dans les cinq (5) Jours Ouvrés de la prise d'effet de cette modification.

Toute communication entre les Parties, pour être valable, devra respecter les stipulations du présent article.

### Imprévision et Inexécution

Les Parties, chacune en ce qui la concerne :

- renonce à la faculté de demander une renégociation de l'Acte prévue à l'article 1196 du code civil, en acceptant d'assumer les risques d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion de l'Acte qui rendrait l'exécution de ses stipulations excessivement onéreuse ;
- (i) accepte que le créancier poursuive l'exécution en nature d'une quelconque obligation résultant de l'Acte, par dérogation à l'article 1221 du code civil, en tant seulement que ledit article l'empêche lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, (ii)

renonce à la faculté de suspendre l'exécution d'une quelconque obligation résultant de l'acte de manière anticipée prévue à l'article 1220 du code civil, (ii) renonce à la faculté de solliciter une réduction proportionnelle du prix prévue à l'article 1223 du code civil, et (iv) renonce à la faculté de résolution par notification prévue à l'article 1226 du code civil, le tout en cas d'inexécution ou d'impartiale exécution de l'une quelconque des stipulations de l'Acte :

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

#### **FRAIS**

Le Bénéficiaire s'oblige à supporter tous les Frais, autres que ceux (le cas échéant) relatifs (i) aux diagnostics (en ce compris tous relevés de superficie) fournis par le Promettant, et (ii) aux garanties et obligations (notamment de délivrance et d'éviction à la seule exception des titres de propriété antérieure, des actes constituant des servitudes et des plans annexés à ces actes dont le coût reste à la charge exclusive du Bénéficiaire) du Promettant, qui seront supportés par le Promettant ainsi qu'il s'y oblige.

Toutefois, chacune des Parties supportera l'ensemble des coûts (tels que les honoraires, frais et dépenses) de ses propres conseils (notamment juridiques, fiscaux, comptables et techniques), autres que les honoraires (et non les émoluments) de notaire qui seront supportés par la Partie qui aura accepté de les prendre en charge.

A titre de provision sur frais, le Bénéficiaire a versé au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de 1.500 €.

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 de Vente, le tout dans les conditions stipulées aux termes de l'Acte.

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 BÉNÉFICIAIRE, 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, sous réserve du respect des conditions stipulées aux termes de l'Acte.

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

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

#### **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; eilbs

reconnaissement 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.

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

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

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

- les 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 Darnières 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 libérés désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cl@notaires.fr](mailto:cl@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas

l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

#### **FORMALISME LIÉ 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.

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

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

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