

**REPUBLIQUE FRANÇAISE**
**DEPARTEMENT DE L'AUBE**  
**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**  
**DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE**
**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 23 FEVRIER 2018**

Date de convocation et d'affichage : 16 Février 2018

La séance, présidée par Monsieur Alain BALLAND, Vice-Président, est ouverte à 18H35.

**Étaient présents :**
**Mmes** JOLLIOT Marie-France, SAUBLET SAINT-MARS Véronique.

**MM.** ABEL Jean-Pierre, BALLAND Alain, BLASSON Christian, DELAITRE Guy, FARINE Bruno, GARNERIN David, GONCALVES José, LANDREAT Pascal, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard.

**Excusés :**

BLASCO Thierry, GIRARDIN Olivier, BERTHOLLE Jean-Paul, GAILLARD Paul, VIART Jean-Michel, ROTA Colette, ARNAUD Jean-Jacques, GANTELET Bruno, HELIOT-COURONNE Isabelle, PATELLI Lise.

**Absents :**

BAROIN François, DUCHENE Annie, DENIS Valéry, CHEVALIER Bertrand, SEBEYRAN Marc.

<b>DELIBERATION N°07</b>	<b>ACQUISITION FONCIERE DANS LE PARC DU GRAND TROYES (ZI 41)</b>
<b>RAPPORTEUR</b>	<b>Jacques RIGAUD</b>

Nombre de membres : 30		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
15	15	15			

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 23 FEVRIER 2018**

Rapporteur : Jacques RIGAUD

**ACQUISITION FONCIERE DANS LE PARC DU GRAND TROYES (ZI 41)**

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

**Exposé :**

Troyes Champagne Métropole poursuit ses acquisitions foncières dans le Parc d'activité du Grand Troyes situé sur la Commune de Sainte-Savine afin de proposer une offre suffisante de terrains aménagés.

Dans ce cadre, Troyes Champagne Métropole propose de se rendre propriétaire de la parcelle cadastrée ZI n° 41 d'une contenance de 1ha 04a 69ca située dans la partie sud-ouest du parc d'activité et appartenant à l'indivision BODIE TRIAULAIRE. Cette parcelle est en nature de terre agricole mise en valeur par un exploitant bénéficiaire d'un bail rural.

L'avis de France Domaine rendu le 25 août 2017, délivre une valeur de 5,50 € du m<sup>2</sup> en indemnité principale pour la valeur du bien.

Le prix principal correspondant à la surface de 10 469 m<sup>2</sup> est ainsi fixé à 57 579,50 €.

Eu égard à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 13 janvier 2016 qui permet l'indemnité de emploi, il convient de l'ajouter. Elle se calcule suivant les tranches de prix suivantes :

- 20 % jusqu'à 5 000 €, soit	1 000,00 €
- 15 % de 5001 à 15 000 €, soit	1 500,00 €
- 10 % au-delà de 15 000 €, soit	4 257,95 €
	-----
	6 757,95 €

Le prix versé au propriétaire sera donc de 57 579,50 € + 6 757,95 € = 64 337,45 €

Le bien étant loué, une indemnité d'éviction sera versée au locataire, dont le montant sera celui en vigueur à la date de signature de la cession foncière. A ce jour, le protocole indemnitaire d'éviction agricole pour la parcelle est de 5 960 € de l'hectare, mais selon le barème actualisé du protocole d'accord départemental au moment de la vente, le montant sera calculé de la manière suivante :

Montant fixé dans le barème du protocole  
d'accord au jour de la signature de la vente

X le nombre d'hectares vendu.

**Décision :**

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER** l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZI n° 41 de 10 469 m<sup>2</sup>, auprès de son propriétaire, l'indivision BODIE TRIAULAIRE, moyennant un prix de 64 337,45 € et de verser l'indemnité d'éviction due au locataire en place, Monsieur Valentin BODIÉ, selon le barème actualisé du protocole d'accord départemental d'indemnisation des exploitants agricoles ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant, à signer l'acte avec les membres de l'indivision BODIE TRIAULAIRE ou leur représentant agissant en leur nom ou pour leur compte ainsi que tout document relatif à cette opération.

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote





**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'AUBE  
Division Secteur public local - Domaine  
Service France Domaine  
22 boulevard Gambetta  
BP 381  
10026 TROYES Cedex

A Troyes, le 25/08/2017

*La Directrice départementale  
des Finances publiques de l'Aube*

**POUR NOUS JOINDRE :**

à

Affaire suivie par Jérôme TOMASI  
Téléphone : 03 25 43 72 47  
Courriel : jerome.tomasi@dgfip.finances.gouv.fr  
Référence du dossier : FD 17/239

*Troyes Champagne Métropole*

### AVIS DU DOMAINE

• **SERVICE CONSULTANT**

Troyes Champagne Métropole.

• **DATE DE CONSULTATION**

Dossier de saisine du 18/08/2017.

• **OPÉRATION CONCERNÉE**

Acquisition de biens immobiliers.

• **DESCRIPTION DU BIEN**

Dans le cadre de la poursuite de l'aménagement d'une zone d'activités économiques située sur le territoire de la commune de Sainte Savine, Troyes Champagne Métropole envisage l'acquisition d'un ensemble de 11 parcelles cadastrées ZK 12, 13, 15, 16, 17, ZI 29, 33, 34, 35, 41, 42.

Ces parcelles constituent **terrains non bâtis**. Elles sont non-viabilisées et non-desservies dans leur contenance interne et connaissent un usage effectif actuel de **terre agricole**.

Elles sont situées au PLU en vigueur en zone urbanisable dédiée aux activités économiques **1AUY**.

Leur acquisition par Troyes Champagne Métropole a été déclarée **d'utilité publique** par arrêté préfectoral du 13/01/2016.

• **DÉTERMINATION DE LA VALEUR**

La tendance actuelle sur le marché des terrains similaires dans ce secteur permet de situer la valeur unitaire des biens objets du présent avis sur une base de **5,5 € / m<sup>2</sup>**. Le tableau annexé au présent avis détaille les montants qui en ressortent pour chacun des 11 terrains.

Dans la mesure où elles interviennent après déclaration d'utilité publique, les acquisitions envisagées donnent lieu au versement d'une indemnité de remploi au bénéfice du vendeur, conformément aux dispositions de l'article L 321-3 du Code de l'expropriation. En référence au barème usuellement retenu par le Juge de l'expropriation du Département de l'Aube, ladite indemnité peut être proposée sur les bases suivantes :

- 20 % du prix principal versé entre 1 € et 5 000 € ;
- 15 % entre 5 000 € et 15 000 € ;
- 10 % au-delà de 15 000 €.

Dans le cas où les terrains concernés seraient loués, l'indemnité d'éviction due au fermier peut être calculée en référence au protocole indemnitaire d'éviction agricole en vigueur dans le Département de l'Aube sur une base de **5 960 € / ha**.

• **OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Le présent avis est rendu avec une durée de validité de deux ans.

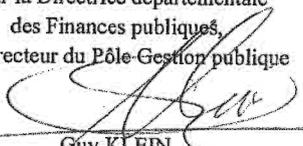
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai indiqué ci-dessus,

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

ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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

Pour la Directrice départementale  
des Finances publiques,  
Le directeur du Pôle Gestion publique



Guy KLEIN

Administrateur des Finances publiques adjoint

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

20822402

PM/PM/EB

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,  
LE

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

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

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

### PARTIE NORMALISEE

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### - VENDEUR -

Madame Jacqueline Thérèse Blanche TRIAULAIRE, retraitée, épouse de Madame Gilles Charles Firmin CANTIN, demeurant à LEPINE (10120) 5 Rue der Moulin Brûlé.

Née à SAINT-ANDRE-LES-VERGERS (10120) le 8 juillet 1947.

Mariée à la mairie de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS (10120) le 12 avril 1969 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jean-Pierre Henri Marcel **TRIAULAIRE**, agriculteur, époux de Madame Michèle Jeanine **LACOUR**, demeurant à SAINT-ANDRE-LES-VERGERS (10120) 16 Rue d'Echenilly.

Né à SAINT-ANDRE-LES-VERGERS (10120) le 12 janvier 1949.

Marié à la mairie de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS (10120) le 12 octobre 1996 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Monique Lucienne Raymonde **TRIAULAIRE**, retraitée, épouse de Monsieur François **LACROIX**, demeurant à MERREY-SUR-ARCE (10110) 4 Rue de la Matte.

Née à SAINT-ANDRE-LES-VERGERS (10120) le 8 mai 1950.

Mariée à la mairie de SAINT-ANDRE-LES-VERGERS (10120) le 21 décembre 1974 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître **PERRICOT**, notaire à BAR SUR SEINE, le 11 décembre 1974.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Chantal Marie-Paule **TRIAULAIRE**, comptable, demeurant à TROYES (10000) 67 Rue des Marots.

Née à TROYES (10000) le 10 avril 1956.

Divorcée de Monsieur Pascalé Thierry Bernard **PABANESSI** suivant jugement rendu par le Tribunal de grande instance de TROYES (00000) le 9 septembre 1998, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

#### **- ACQUEREUR -**

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

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

#### **QUOTITES ACQUISES**

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE acquiert la pleine propriété.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- Madame Jacqueline **TRIAULAIRE**, épouse de Madame Gilles Charles Firmin **CANTIN**, est présente à l'acte.

- Monsieur Jean-Pierre **TRIAULAIRE**, époux de Madame Michèle Jeanine **LACOUR**, est présent à l'acte.

- Madame Monique TRIAULAIRE, épouse de Monsieur François LACROIX, est présente à l'acte.

- Madame Chantal TRIAULAIRE est présente à l'acte.

- La TROYES CHAMPAGNE METROPOLE est représentée à l'acte par son Président, Monsieur François BAROIN en vertu d'une délibération n° 1 du 9 janvier 2017, et a tous pouvoirs aux présentes en vertu d'une délibération portant le numéro 6 du Conseil de Communauté en date du 9 janvier 2017.

Il est représenté aux présentes par Monsieur Jacques RIGAUD en vertu d'un arrêté de délégation de signature 2017-112 du 20 juillet 2017,

Monsieur Jacques RIGAUD, Vice-Président, demeurant à TROYES (Aube), 1 place Robert Galley,

Agissant en qualité de Vice-Président de la communauté d'agglomération, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération portant le numéro ..... du Conseil de Communauté en date du ....., dont une expédition conforme demeurera jointe et annexée aux présentes après mention d'usage apposée par le notaire soussigné.

Observation étant ici faite :

- Qu'une expédition conforme de la décision susnommée a été transmise le ..... à Monsieur le Préfet du département de l'Aube, qui en a accusé réception le même jour, en conséquence, ladite décision est désormais exécutoire.

Etant précisé :

- Que Monsieur RIGAUD affirme qu'il n'a reçu de Monsieur le Préfet du Département de l'Aube, aucune notification d'un recours devant le Tribunal Administratif.

Monsieur RIGAUD, es-qualité, déclare et garanti que ladite décision est désormais définitive.

**AVIS DE LA DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**

En application des dispositions de l'article 23 de la loi numéro 2001-1168 du 11 décembre 2001, les présentes ont été précédées des avis de la DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES délivré à la date du 25 août 2017, lequel est demeuré ci-joint après mention.

**DECLARATIONS SUR LA CAPACITE**

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatées ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

**TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur

charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la communauté de communes.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meubles**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

### **NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DÉSIGNATION**

**A SAINTE-SAVINE (AUBE) 10300 L'ERABLE.**  
UNE PARCELLE.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZI	41	L ERABLE	01 ha 04 a 69 ca

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

### **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

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

### **EFFET RELATIF**

*(à compléter à réception de l'état hypothécaire et des titres antérieurs)*

### **INTERVENTION DU PRENEUR**

Monsieur Valentin Gaston Pierre **BODIE**, Agriculteur, époux de Madame Anna **PAKHARENKO**, demeurant à TROYES (10000) 30 A boulevard Danton.

Né à TROYES (10000) le 24 février 1984.

Marié à la mairie de TROYES (10000) le 4 juillet 2015 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Eric MAZURE, notaire à TROYES (10000), le 30 mai 2015.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.  
est présent à l'acte.

### RÉSILIATION PARTIELLE DU BAIL RURAL A LONG TERME

Le **BIEN** est loué par bail rural à long terme aux termes d'un acte reçu par Maître ..... notaire ..... le ..... publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER sous les références suivantes ..... , consenti au profit de Monsieur Valentin BODIE, intervenant pour accepter la résiliation pure et simple de ce bail à compter de ce jour seulement en ce qu'il porte sur ce **BIEN**, sans préjudice de tous droits envers le bailleur, toutes les autres conditions et charges du bail restant sans changement.

Monsieur Valentin BODIE, qui, parfaite connaissance prise des présentes,

Reconnaît qu'il était au courant depuis un certain temps déjà du projet de vente formulé par son bailleur VENDEUR, aux présentes, ainsi que du prix et des conditions demandés par lui, qu'il avait dispensé ce dernier de lui adresser les notifications prévues par l'article L 412-8 du Code Rural, et qu'il lui avait fait savoir qu'il n'était pas ACQUEREUR de l'immeuble vendu.

Il déclare expressément réitérer son affirmation qu'il n'est pas ACQUEREUR ; en conséquence, il renonce purement et simplement au droit de préemption que lui accordent les articles L 412-1 et suivant du Code Rural, et donne son agrément complet à la présente vente, s'interdisant toute action quelconque à ce sujet.

A la suite de quoi, il dispense le VENDEUR et le Notaire Associé, soussigné de lui adresser la notification prévue par l'article L 412-9, 3° alinéa, du Code Rural, destinée à lui faire connaître la vente.

### RESILIATION DU BAIL

Monsieur Valentin BODIE, sus nommé et intervenant aux présentes, déclare renoncer au renouvellement du bail en cours et résilier purement et simplement le bail ci-dessus énoncé, à compter de ce jour.

### INDEMNITE AU PRENEUR SORTANT

Il est convenu entre Troyes Champagne Métropole et Monsieur Valentin BODIE, le versement d'une indemnité d'éviction d'un montant de **six mille deux cent trente-neuf euros et cinquante-deux centimes (6.239,52 eur)**, **(à vérifier au moment de la signature de l'acte)** que Troyes Champagne Métropole s'engage à régler selon les modalités ci-après visées.

Etant observé que cette indemnité d'éviction au profit du preneur est soumise au régime des plus-values professionnelles pour ce qui le concerne.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, le montant des fermages restant dus sur ce **BIEN** s'élève à ..... **(à produire par les vendeurs)**

### CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

### PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **SOIXANTE-QUATRE MILLE TROIS CENT TRENTE-SEPT EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (64.337,45 EUR)**, se décomposant comme suit :

- indemnité principale : cinquante-sept mille cinq cent soixante-dix-neuf euros et cinquante centimes (57.579,50 euros)
- indemnité de emploi : six mille sept cent cinquante-sept euros et quatre-vingt-quinze centimes (6.757,95 euros)

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

### PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

### PUBLICATION

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

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Jacqueline CANTIN

*(à déterminer en fonction des titres de propriété antérieurs)*

Monsieur Jean-Pierre TRIAULAIRE

*(à déterminer en fonction des titres de propriété antérieurs)*

Madame Monique LACROIX

*(à déterminer en fonction des titres de propriété antérieurs)*

Madame Chantal TRIAULAIRE

*(à déterminer en fonction des titres de propriété antérieurs)*

**DOMICILE FISCAL**

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.  
Quant au centre des finances publiques du **VENDEUR** :

Madame Jacqueline CANTIN dépend actuellement du centre des finances publiques de TROYES CEDEX - 17 BOULEVARD DU 1ER RAM BOITE POSTALE 771 - 10026 TROYES CEDEX.

Monsieur Jean-Pierre TRIAULAIRE dépend actuellement du centre des finances publiques de TROYES CEDEX - 17 BOULEVARD DU 1ER RAM BOITE POSTALE 771 - 10026 TROYES CEDEX.

Madame Monique LACROIX dépend actuellement du centre des finances publiques de TROYES CEDEX - 17 BOULEVARD DU 1ER RAM BOITE POSTALE 771 - 10026 TROYES CEDEX.

Madame Chantal TRIAULAIRE dépend actuellement du centre des finances publiques de TROYES CEDEX - 17 BOULEVARD DU 1ER RAM BOITE POSTALE 771 - 10026 TROYES CEDEX.

**OBLIGATION DÉCLARATIVE**

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

**TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE****Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts**

La commune n'a pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts.

**AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ETAT**

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 25 août 2017.

Cet avis est annexé.

**IMPÔT SUR LA MUTATION**

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de SOIXANTE-QUATRE MILLE TROIS CENT TRENTE-SEPT EUROS ET QUARANTE-CINQ CENTIMES (64.337,45 EUR).

**DROITS**

			<u>Mt à payer</u>
Taxe départementale	x 0,00 %	=	0,00
64 337,45			

<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>0,00</b>

**CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

**(à vérifier)**

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

PROJET

## PARTIE DEVELOPPÉE

### CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

#### GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

#### GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

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

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

#### SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- 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.

#### ÉTAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

#### CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### IMPÔTS ET TAXES

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

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

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

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

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

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

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

Le **VENDEUR** 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

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

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

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

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

Les parties :

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

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le **BIEN** est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain dont la communauté de communes détient la compétence aux termes d'un conseil communautaire en date du 1er octobre 2009.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

### DIAGNOSTICS

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols est annexé.

##### Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

### Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

L'aléa le concernant est un aléa faible.

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

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

#### CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

#### ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

*(à compléter à réception de l'état hypothécaire et des titres antérieurs)*

#### CONCLUSION DU CONTRAT

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

#### DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

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

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

#### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,

- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : 1 place Robert Galley - 10000 TROYES.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera aux adresses indiquées en tête des présentes.

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

### **POUVOIRS**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

### **MENTION LÉGALE D'INFORMATION**

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

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

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

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

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

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

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME 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.

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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