

REPUBLIQUE FRANÇAISE

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

 Délibération certifiée exécutoire  
 Reçue par le représentant de l'Etat le / Affichée le  
 27 juin 2018 / 27 juin 2018  
 Pour le Président et par délégation  
 Le Directeur Général des Services  
 Alain BENEDETTI

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 15 JUIN 2018**

Date de convocation et d'affichage : 08 juin 2018

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 12 H 50.

**Étaient présents :**

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

 BAROIN François, ARNAUD Jean-Jacques, BALLAND Alain, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, FARINE  
 Bruno, GAILLARD Paul, GARNERIN David, GIRARDIN Olivier, GONCALVES José, LANDREAT  
 Pascal, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, RIGAUD Jacques, ROBLET  
 Bernard.

**Excusés :** ABEL Jean-Pierre, BLASCO Thierry, BERTHOLLE Jean-Paul, BLASSON Christian, GANTELET  
 Bruno, ROTA Colette, VIART Jean-Michel, SEBEYRAN Marc.

**Est sorti :** CHEVALIER Bertrand.

<b>DELIBERATION N°11</b>	<b>Cession de terrain au profit de la SCI MILAURO pour l'activité de la société ARNAL et Fils dans la ZAC du Parc du Grand Troyes</b>				
<b>RAPPORTEUR</b>	<b>Jacques RIGAUD</b>				
<b>Nombre de membres : 30</b>		<b>Vote</b>			
<b>Présents</b>	<b>Suffrages exprimés</b>	<b>Pour</b>	<b>Contre</b>	<b>Abstention</b>	<b>Non-participation</b>
21	21	21			

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 15 JUIN 2018**

Rapporteur : Jacques RIGAUD

**CESSION DE TERRAIN AU PROFIT DE LA SCI MILAURO  
POUR L'ACTIVITE DE LA SOCIETE ARNAL et FILS  
DANS LA ZAC DU PARC DU GRAND TROYES**

Annexes : plan de situation (annexe 1) ;  
Avis France Domaine (annexe 2) ;  
Projet d'acte (annexe 3) ;  
Courrier (annexe 4).

**Exposé** :

La société Robert ARNAL et Fils est spécialisée depuis plus de 50 ans dans la gestion, l'entretien et la réparation de conteneurs maritimes. Depuis 2012, elle s'est spécialisée dans la vente, location et le self stockage dans les conteneurs maritimes pour les implanter en milieu urbain ou industriel.

Suivant délibération du Bureau communautaire du 12 décembre 2017, Troyes Champagne Métropole a acté la cession d'une emprise foncière de 19 000 m<sup>2</sup> environ située dans le Parc du Grand Troyes à Sainte-Savine, à l'Est de l'établissement du Chronopost dans le quartier Nord.

Dans le cadre des autorisations sollicitées pour construire, cette société s'est vue signifier une nouvelle disposition émanant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et imposant des intervalles de 10 mètres entre chaque bâtiment. Cette réglementation impose à la société d'acquérir une emprise complémentaire de 3 000 m<sup>2</sup> située plus à l'Est.

Dans ce cadre, l'entreprise ARNAL a décidé de faire porter la totalité de la surface à acquérir soit environ 22 000 m<sup>2</sup> par un investisseur privé. Ce dernier conclura ensuite un bail ferme de 15 ans avec la société ARNAL qui y réalisera le projet annoncé.

Il s'agit de la SCI Milauro dont le gérant est Alexandre Delieuze et le siège fixé 210, rue d'Artois à SETE (34200).

Il s'en suit la nécessité d'annuler la délibération du 12 décembre 2017 qui prévoyait l'acquisition de 19 000 m<sup>2</sup> environ par la société ARNAL.

Conformément à l'avis de France Domaine rendu le 10 mai 2017, le prix de cession est de 25 € HT le m<sup>2</sup>, soit pour 22 000 m<sup>2</sup> environ, un prix global de 550 000,00 € HT auquel il convient d'ajouter la TVA sur marge de 20 % au titre de l'article 256 B du CGI et par tolérance la TVA au taux de 20 % sur la totalité du prix de vente HT, soit un prix TTC de 660 000,00 €, ce qui est expressément accepté par l'acquéreur.

L'acte de cession devra être signé dans le délai de 2 ans à compter de la présente délibération. Passé ce délai, Troyes Champagne Métropole se trouvera désengagé du projet de cession consenti aux présents acquéreurs.

La recette correspondante d'un montant global estimé à 660.000 € TTC environ sera imputée sur le chapitre 70 du budget annexe du Parc du Grand Troyes.

Au terme de cet exposé, il vous est proposé :

- **D'annuler la délibération n° 12 du 12 décembre 2017,**
- **d'ACCEPTER la cession, sur la ZAC du Parc du Grand Troyes, d'une emprise foncière de 22 000 m<sup>2</sup> environ, située à l'est et en mitoyenneté de l'emprise occupée par Chronopost moyennant un prix de 25 € HT le m<sup>2</sup> et une TVA de 20 %, au profit de la SCI Milauro ou toute personne physique ou morale substituée agissant en son nom et pour son compte,**
- **d'AUTORISER Monsieur le Président ou son représentant à signer tous actes juridiques liés à la vente de cette parcelle au profit de la SCI Milauro ou toute personne physique ou morale substituée agissant en son nom et pour son compte, ainsi que tout document relatif à la réalisation de ce dossier.**

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote

Plan de situation de la parcelle



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

22, bd Gambetta  
BP 381  
10026 TROYES CEDEX

DIVISION SECTEUR PUBLIC LOCAL  
ET DOMAINE

TÉL : 03 25 43 72 47



7300-A-SD  
(12-2007)

## AVIS DU DOMAINE

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

N° 17 / 121  
Affaire suivie par Jérôme TOMASI

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

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

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

- **Urbanisme** :

Zone 1AUY.

- **Valeur vénale** :

Ces biens sont actuellement mis en vente par Troyes Champagne Métropole sur la base d'une grille tarifaire distinguant trois zones de prix unitaire à 15 €/ m<sup>2</sup>, 25 €/ m<sup>2</sup> et 40 €/ m<sup>2</sup>.

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

- **Observations particulières** :

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

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

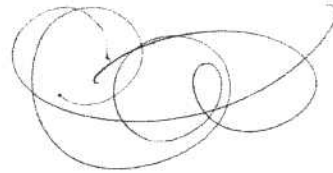
La présente estimation est donnée sous réserve des éventuels travaux relatifs à la présence d'amiante, de termites et aux risques relatifs au saturnisme.

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

À Troyes, le 10/05/2017

Pour la Directrice départementale  
des Finances publiques,  
L'évaluateur

Jérôme TOMASI  
Inspecteur des Finances publiques

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

20782601  
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

La TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, Communauté d'agglomération, personne morale de droit public située dans le département , 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.

### ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI MILAURO**, Société civile immobilière au capital de ..... €, dont le siège est à SETE (34200), 210 rue d'Artois, en cours d'identification au SIREN.

### QUOTITES ACQUISES

La société dénommée SCI MILAURO acquiert la pleine propriété.

### PRESENCE - REPRESENTATION

- 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.

#### 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.

- La Société dénommée SCI MILAURO est représentée à l'acte par .....

### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.



### INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu Monsieur David BAZIN, clerc de Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée « JONQUET - CHATON, notaires associés » à l'effet de représenter Monsieur Michel DUMAS, comptable du centre des finances publiques de TROYES.

Aux termes d'une procuration sous signatures privées en date du ..... annexée, le comptable du centre des finances publiques a donné pouvoir, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique, à Monsieur David BAZIN, clerc de l'office notarial à l'effet d'effectuer les vérifications nécessaires à la régularisation de la vente entre les parties susnommées, de reconnaître avoir reçu de l'**ACQUEREUR**, en moyen légaux de paiement, le montant du prix de vente et à cet effet donner, tel qu'il est indiqué ci-dessus, quittance pure et simple, avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

### 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 de l'avis de la DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES portant le numéro 17/121 délivré à la date du 10 mai 2017, lequel est demeuré ci-joint après mention.

### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne Troyes Champagne Métropole.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, 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.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**" désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et vendus 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

*Une parcelle d'environ 22.000 m<sup>2</sup> à prendre dans une parcelle de plus grande importance.*

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface

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

### Division cadastrale

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré .....

Le surplus restant la propriété du **VENDEUR** est désormais cadastré :  
.....

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par ....., document vérifié et numéroté le .....  
Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage a été annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné a requis la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément à la copie authentique d'un acte reçu par Maître Pauline MAZURE-JACQUOT, Notaire susnommé contenant transfert de propriété du Grand Troyes à Troyes Champagne Métropole du ..... en cours de publication au service de la publicité foncière de TROYES 1<sup>er</sup>.

### ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

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 (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC du PARC D'ENTREPRISES DU GRAND TROYES est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention et visa de l'ACQUEREUR qui s'oblige à en respecter l'ensemble des charges, clauses, conditions et prescriptions.

### NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.  
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

### EFFET RELATIF

TRANSFERT de la C.A.T. à Troyes Champagne Métropole suivant acte reçu par Maître Pauline MAZURE-JACQUOT, notaire à TROYES le ..... en cours de publication au service de la publicité foncière de TROYES 1<sup>ER</sup>.

### 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.

### PROPRIETE 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 présente vente est conclue moyennant le prix de **SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (660.000,00 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550.000,00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **CENT DIX MILLE EUROS (110.000,00 EUR)**.

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

### PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

### DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le **VENDEUR** se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

### QUITTANCE DU COMPTABLE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

Le comptable public donne, en sa qualité ci-dessus indiquée, quittance pure et simple à l'**ACQUEREUR** avec désistement de tous droits de privilège, action résolutoire et autres.

Par suite de ces paiements et quittances, en vertu de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et l'article L 2241-1 Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

### DONT QUITTANCE

#### PUBLICATION

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

### DECLARATIONS FISCALES

#### IMPÔTS SUR LES PLUS VALUES

**Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

#### IMPÔT SUR LA MUTATION

La présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 2 1° du Code général des impôts.

Le terrain présentement vendu n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le **VENDEUR**, la taxe sur la valeur ajoutée doit être calculée sur la marge. Cependant, la marge étant indéterminable, la taxe sur la valeur ajoutée sera calculée sur le prix total hors taxe.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **VENDEUR** qui est une personne assujettie à cette taxe au sens de l'article 256-B du Code général des impôts, dans le cadre de cette opération.

Le **VENDEUR** déclare à cet effet qu'il effectue ses déclarations au SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE TROYES AGGLOMERATION sous le numéro d'identification suivant : 20006925000054

Le **VENDEUR** acquittera la taxe sur la valeur ajoutée due sur le présent acte dans le délai légal au SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE TROYES AGGLOMERATION, BP 771, 17 Boulevard du 1<sup>er</sup> RAM, 10026 TROYES CEDEX, sous le numéro d'identification suivant : 20006925000054

L'**ACQUEREUR** ayant lui-même la qualité d'assujetti 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 production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts.

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

- Et qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux.

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : CINQ CENT CINQUANTE MILLE EUROS (550.000,00 EUR).

#### DROITS

	<u>Mt à payer</u>
Droits fixes	125,00
<b>TOTAL</b>	<b>125,00</b>

#### CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'Etat telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

<b>Type de contribution</b>	<b>Assiette</b>	<b>Taux</b>	<b>Montant</b>
Contribution proportionnelle taux plein	660.000,00	0,10%	660,00 euros

**FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

## PARTIE DEVELOPPÉE

### EXPOSÉ

#### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale agissant dans le cadre de son objet social. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

#### 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,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions légales,
- 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,

- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, et de l'urbanisme.

#### ETAT 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

##### Impôts locaux

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.

#### 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.

#### ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

#### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

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 enfoui 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, indemnité soit forfaitaire soit liée 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 enfoui 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 PREEMPTION

### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le **BIEN** étant situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la présente aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la Commune de situation des biens, le .....

Et par lettre en date du ..... le Maire a fait connaître la décision de la Commune de ne pas exercer le droit de préemption dont elle est titulaire.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sus visée, sont demeurées annexées.



## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

#### Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques naturels, miniers et technologiques 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.

### DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

#### Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données 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

TRANSFERT du Grand Troyes à Troyes Champagne Métropole suivant acte reçu par Maître Pauline MAZURE-JACQUOT, notaire à TROYES le 21 septembre 2017, en cours de publication au service de la publicité foncière de TROYES 1ER.

Antérieurement, .....

.....

#### NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

#### 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 : .....

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à TROYES (10000) 1 place Robert Galley.

L'**ACQUEREUR** 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 SINCÉRITÉ**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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

Le notaire soussigné précise 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, vos 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, personne morale et commune, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la personne morale dénommée ARNAL & Fils au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de TROYES, et en ce qui concerne Troyes Champagne Métropole au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

### 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.

PROJET

Vincent ALIAS  
Société Robert ARNAL & Fils  
37 Quai de Bosc  
34200 SETE

vincent-alias@resotainer.fr  
06 18 47 40 43  
04 67 18 64 80

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE  
Madame Sophie FRESQUET SZYBOWSKI  
Pôle Développement Economique  
1 Place Robert GALLEY – BP 9  
10001 TROYES Cedex

Sète, le 01 juin 2018,

**Objet** : Accord substitution SAS R Arnal & Fils – Sainte Savine -

Madame FRESQUET SZYBOWSKI,

Suite à nos récents échanges, je vous confirme le souhait et l'accord de la société Robert Arnal & Fils à substituer l'acquisition du foncier de Sainte Savine au profit de la SCI MILAURO (en cours de constitution), domiciliée 210 rue d'Artois, 34200 SETE, représentée par Monsieur Alexandre Delieuze son gérant. Le Société Robert Arnal & Fils, reste titulaire du permis de construire obtenu et exploitera le site dans le cadre d'un bail commercial avec SCI MILAURO.

Veillez croire, Madame FRESQUET SZYBOWSKI, en l'expression de mes salutations respectueuses.

Vincent ALIAS

