

Délibération certifiée exécutoire
 Reçue par le représentant de l'Etat le / Affichée le
09 novembre 2017 / 10 novembre 2017
 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 JEUDI 02 NOVEMBRE 2017

Date de convocation et d'affichage : 27 octobre 2017

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 19H 02.

Étaient présents :
Mmes DUCHENE Annie, HELIOT COURONNE Isabelle, JOLLIOT Marie-France, PATELLI Lise, SAUBLET SAINT MARS Véronique,

MM. BAROIN François, ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BALLAND Alain, BERTHOLLE Jean-Paul, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, CHEVALIER Bertrand, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, FARINE Bruno, GANTELET Bruno, GARNERIN David, GONCALVES José, LANDREAT Pascal, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, ROBLET Bernard, VIART Jean-Michel.

Est excusé et a donné pouvoir : M. SEBEYRAN Marc à Mme PATELLI Lise

Sont excusés : MM. GIRARDIN Olivier, RIGAUD Jacques, GAILLARD Paul, ROTA Colette.

DELIBERATION N°12	Acquisition foncière dans le Parc du Grand Troyes (parcelle ZI 29)
RAPPORTEUR	Alain PEUCHERET

Nombre de membres : 30		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
25	26	26			

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

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 02 NOVEMBRE 2017

Rapporteur : Alain PEUCHERET

ACQUISITION FONCIERE DANS LE PARC DU GRAND TROYES (PARCELLE ZI 29)

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

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° 29 d'une contenance de 8ha 26a 48ca située dans la partie sud du parc d'activité et appartenant à M. Henri LASNIER. Cette parcelle est en nature de terre agricole mise en valeur par un exploitant bénéficiaire d'un bail rural à long terme.

L'avis de France Domaine, délivré en août 2017, détermine une valeur de 5,50 € du mètre carré en indemnité principale pour la valeur du bien.

Le prix principal correspondant à la surface de 82 648 m² est ainsi fixé à 454 564 €.

Suite à la signature de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 13 janvier 2016, s'ajoute une indemnité de emploi qui 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	43 956,40 €

	46 456,40 €

Le prix versé au propriétaire sera donc de 454 564 € + 46 456,40 € = 501 020,40 €

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.

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER l'acquisition de la parcelle cadastrée section ZI n° 29 de 82 648 m², moyennant un prix de 501 020,40 € au bénéfice de**

Monsieur Henri LASNIER et de verser l'indemnité d'éviction due au locataire en place 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 Monsieur Henri LASNIER ou son représentant agissant en son nom ou pour son compte ainsi que tout document relatif à cette opération.

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote

Annexe 1





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

Troyes Champagne Métropole

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

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 **IAUY**.

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 € / m²**. 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 rachat 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.

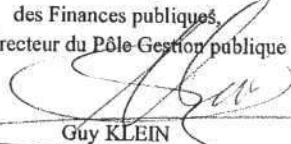
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai indiqué ci-dessus,

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

20770201

PM/PM/EB

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

Monsieur Henri Lucien Ulysse **LASNIER**, retraité, époux de Madame Simone Henriette Marguerite **LUTEL**, demeurant à SAINTE SAVINE (10300) 8 Bis rue Jean de la Fontaine.

Né à SAINTE SAVINE (10300) le 13 mars 1935.

Marié à la mairie de SAINTE-SAVINE (10300) le 14 juin 1958 sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre JONQUET, notaire à TROYES (10000), le 10 juin 1958.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- ACQUEREUR -

Troyes Champagne Métropole, communauté d'agglomération, dont le siège est sis 1, place Robert Galley BP 9 10001 TROYES CEDEX

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

L'établissement dénommé **Troyes Champagne Métropole** acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Henri LASNIER, époux de Madame Simone Henriette Marguerite LUTEL, est présent à l'acte.

- L'Etablissement dénommé **Troyes Champagne Métropole** est représenté 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 2017, 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 le2017 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.

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 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 Troyes Champagne Métropole.

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 Troyes Champagne Métropole.

- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment le ou les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meublier**" 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 DINES CHIENS SUD, UNE PARCELLE.**

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZI	29	DINES CHIENS SUD	08 ha 26 a 48 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

Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 30 juillet 2002 publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER le 30 juillet 2002 volume 2002R, numéro 13.

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 perception des fermages.

BAIL RURAL A LONG TERME

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de Monsieur Jean-Claude DEBURE, suivant bail rural à long terme aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe JONQUET notaire TROYES le 10 décembre 2002 publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER sous les références suivantes 2003P n°513.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** font leur affaire personnelle de tous comptes de prorata des fermages.

Le **VENDEUR** déclare n'avoir aucun litige en cours avec son locataire.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir eu une copie du bail dès avant ce jour et en connaître les charges et conditions notamment au moyen des explications fournies par le notaire.

La transmission de bail sera notifiée au locataire par les soins du notaire soussigné.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CINQ CENT UN MILLE VINGT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (501.020,40 EUR)**.

- indemnité principale : 454.564,00 EUR
- indemnité de emploi : 46.456,40 EUR

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

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article 1^{er} du décret n° 55-630 du 20 Mai 1955, 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 faire effectuer la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble. Ce paiement devra intervenir, conformément aux dispositions du décret numéro 83-16 du 13 Janvier 1983, portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux, modifié par le décret numéro 88-74 du 21 Janvier 1988, et sous réserve de l'éventuelle réquisition par l'ordonnateur (articles 15, 55 et 82 de la loi numéro 82-231 du 2 Mars 1982) sur présentation :

- 1- de la décision autorisant l'acquisition ;
- 2- de l'avis des Domaines ;
- 3- de la copie authentique du présent acte.

Il résulte du point 52 de l'annexe du 21 Janvier 1988 ce qui suit littéralement rapporté :

« La mention d'inscription au fichier immobilier et la mention d'enregistrement n'ont pas à être exigées lorsque les fonds sont remis au Notaire et que celui-ci produit un certificat par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite de l'inscription au fichier immobilier à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. »

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée, conformément aux termes des trois décrets précités, et notamment celui du 20 Mai 1955, au Notaire soussigné, sous sa responsabilité, la présentation d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur la publication du présent acte ne sera pas nécessaire pour remettre les fonds au Notaire soussigné.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que ce paiement ait lieu entre les mains du Notaire soussigné dans les plus brefs délais.

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

Le notaire soussigné, en ce qui le concerne, s'engage, en sa qualité d'officier public, à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au **VENDEUR** du prix d'acquisition, s'avèreraient être dues à la suite d'inscriptions au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire. Il s'oblige à réitérer cet engagement par simple lettre, à la demande de l'une de parties.

DISPENSE DE PRENDRE UNE INSCRIPTION

Le **VENDEUR**, en se désistant de tous droits de privilège et d'action résolutoire, déclare dispenser le notaire soussigné de prendre inscription pour sûreté du paiement du prix de la présente vente et lui consent pleine et entière décharge à ce sujet.

PUBLICATION

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** savoir :

Opération de remembrement suivant procès-verbal en date du 30 juillet 2002 publié au 1ER bureau des hypothèques de TROYES le 30 juillet 2002 volume 2002R, numéro 13.

Opération intercalaire – Détermination du prix d'origine et de la durée de détention

L'origine qui précède s'analyse en une opération intercalaire pour le calcul de la plus-value taxable, par suite et afin de déterminer la valeur d'origine ainsi que la durée de détention, il convient de se référer à l'acte qui a précédé cette opération intercalaire, savoir :

La parcelle cadastrée section ZI n°29 a été échangée avec la parcelle cadastrée section ZK n°74 lors du remembrement contre les parcelles cadastrées section ZB n°29, ZC n°51, ZD n°27, ZD n°62, ZD n°69 et ZD n°73 qui ont pour origine :

- Attestation de propriété immobilière suivant acte reçu par Maître Eric MAZURE, alors notaire à TROYES le 28 mars 1991, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER les 2 décembre 1991 et 10 janvier 1992, volume 1991P, numéro 7535.
- Donation suivant acte reçu par Maître Philippe JONQUET, Notaire à TROYES, le 17 mai 1993, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER les 21 juin 1993 et 4 août 1993, volume 1993P, numéro 3529.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TROYES - Hôtel des Impôts, 17 Boulevard du 1er R.A.M., - 00000 TROYES et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

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.

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 constituée par le prix de la vente soit CINQ CENT UN MILLE VINGT EUROS ET QUARANTE CENTIMES (501.020,40 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 501 020,40	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

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 :

Type de contribution	Assiette	Taux	Montant
Contribution proportionnelle taux plein	501.020,40	0,10%	501,00 euros

FIN DE PARTIE NORMALISEE

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,
- 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.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise ARLOT, Notaire à MOUTHIER SUR BOHEME le 24 mars 2009, dont une copie authentique a été publiée service de la publicité foncière de TROYES 1ER le 25 mai 2009, volume 2009P n°2956, contenant constitution de servitude, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

" CONVENTION DE SERVITUDE

.....

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,
- si le **VENDEUR**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- 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.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir souscrit 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**

L’immeuble est situé dans le champ d’application territorial du droit de préemption urbain.

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

INFORMATION DE LA SAFER

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d’Aménagement Foncier et d’Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" s’agissant d’un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l’alinéa premier de l’article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR RURAL

Le locataire en place, bien que bénéficiant d'un droit de préemption légal lors d'une vente de gré à gré, ne peut l'exercer aux présentes, ces dernières résultant de l'utilisation de son droit de préemption par l'**ACQUEREUR**, ainsi qu'il est indiqué en l'exposé qui précède.

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

PROCES VERBAL de REMEMBREMENT publié au premier bureau des hypothèques de TROYES, le 30 juillet 2002 volume 2002R, numéro 13.

Le BIEN ci-dessus désigné appartient au VENDEUR par suite des faits et actes suivants, savoir :

Attestation de propriété immobilière suivant acte reçu par Maître Eric MAZURE, alors notaire à TROYES le 28 mars 1991, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER les 2 décembre 1991 et 10 janvier 1992, volume 1991P, numéro 7535.

Donation suivant acte reçu par Maître Philippe JONQUET, Notaire à TROYES, le 17 mai 1993, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER les 21 juin 1993 et 4 août 1993, volume 1993P, numéro 3529.

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 PIECES

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 TROYES (10000), 1 place Robert Galley.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : SAINTE SAVINE (10300) 8 Bis rue Jean de la Fontaine.

Le **VENDEUR** 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 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.

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.

PROJET