

REPUBLIQUE FRANÇAISE

 Délibération certifiée exécutoire
 Reçue par le représentant de l'Etat le / Affichée le
04 février 2018 *105 février 2018*
 Pour le Président et par délégation
 Le Directeur Général Adjoint

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

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU MARDI 12 DECEMBRE 2017

Date de convocation et d'affichage : 06 décembre 2017

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 19H34.

Étaient présents :
Mmes DUCHENE Annie, HELIOT COURONNE Isabelle, PATELLI Lise, ROTA Colette, SAUBLET SAINT-MARS Véronique.

MM. BAROIN François, ABEL Jean-Pierre, ARNAUD Jean-Jacques, BALLAND Alain, BERTHOLLE Jean-Paul, BLASSON Christian, CHEVALIER Bertrand, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, FARINE Bruno, GAILLARD Paul, GIRARDIN Olivier, PEUCHERET Alain, RAGUIN Jacky, ROBLET Bernard, SEBEYRAN Marc, VIART Jean-Michel.

Excusés :
MM. JOLLIOT Marie-France, BLASCO Thierry, GANTELET Bruno, GARNERIN David, GONCALVES José, LANDREAT Pascal, RESLINSKI Jean-François, RIGAUD Jacques.

DELIBERATION N°11	Cession d'une parcelle et d'un bâtiment industriel dans la zone industrielle de La Chapelle Saint-Luc
RAPPORTEUR	Alain PEUCHERET

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

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

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 12 DECEMBRE 2017

Rapporteur : Alain PEUCHERET

**CESSION D'UNE PARCELLE ET D'UN BATIMENT INDUSTRIEL
DANS LA ZONE INDUSTRIELLE DE LA CHAPELLE SAINT-LUC**

Exposé :

Troyes Champagne Métropole est propriétaire d'un ensemble immobilier situé dans la zone industrielle de La Chapelle Saint-Luc, au 66 rue Jean-Baptiste Colbert. Ce bien est constitué d'un terrain d'une superficie de 5 653 m² sur lequel est édifié un bâtiment de 2 152 m² mis en service en 1990 et occupé, en vertu d'un bail commercial, par deux sociétés :

- La société de nettoyage Derichebourg Propreté sur 655 m² en rez-de-chaussée, premier étage et archives pour la partie constituée de locaux tertiaires,
- La société Contre-collage de Champagne spécialisée dans le textile industriel sur 1497 m² en rez-de-chaussée et mezzanine pour la partie constituée des locaux industriels.

Troyes Champagne Métropole a souhaité mettre en vente cet ensemble et a proposé à chacun des locataires du bâtiment de leur céder la partie louée.

Après échanges avec les locataires et visite des biens, la société Derichebourg a déclaré être intéressée pour acquérir l'ensemble du bien afin de poursuivre son activité dans le bâtiment qu'elle occupe tout en permettant la poursuite du bail consenti à la société Contre-collage de Champagne.

Les services de France Domaine ont estimé la valeur du bien dans une tranche comprise entre 531 000 € et 587 000 €.

La société Derichebourg a engagé, durant les quatre dernières années, à ses frais, des travaux importants d'amélioration de la partie qu'elle occupe pour un montant de 204 000 € HT environ (Electricité, Menuiserie, plafonds stores, plomberie, portail, clôture, climatisation d'une salle de réunion, terrassement, carrelage...)

Au regard du montant des travaux, un accord sur le prix de vente est parvenu sur une base de 345 000 € HT soit 414 000 € TTC.

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'ACCEPTER** la cession de la parcelle bâtie cadastrée section AM n° 405 représentant une surface de 5 653 m² et d'un bâtiment de 2 152 m² sis sur la commune de La Chapelle Saint-Luc, rue Jean-Baptiste Colbert, moyennant un prix de 345 000 € HT (trois cent quarante-cinq mille euros hors taxes) soit 414 000 € TTC (quatre cent quatorze mille euros toutes taxes comprises), au profit de la Société DERICHEBOURG ou toute personne physique ou morale substituée agissant en son nom et pour son compte ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer tous actes juridiques liés à la vente de cette parcelle et du bâtiment au profit de la Société DERICHEBOURG 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

Annexe 1



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

22, bd Gambetta
BP 381
10026 TROYES CEDEX

Pôle Gestion publique

Division Secteur public local et Domaine

France 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

FD 16/488

Dossier suivi par Jérôme TOMASI

- **Service consultant** : Communauté d'agglomération du Grand Troyes.
- **Date de la consultation** : lettre du 17 novembre 2016 (dossier complet le 20 décembre 2016).
- **Opération** : cession de bien immobilier.

• Description :

Le bien immobilier objet du présent avis est situé à La Chapelle-Saint-Luc, 66 rue Jean-Baptiste Colbert. Il est cadastré AM 405.

En zone industrielle des Près de Lyon, sur une assiette foncière d'une contenance cadastrale de 5.653 m², **bâtiment d'activité** mis en service en 1990. Elévations en ossature métallique avec façades en verre et toiture terrasse bitumée pour une partie du bâtiment, bardage métallique double peau et couverture bac acier pour une autre partie du bâtiment.

Ce bien offre :

– un ensemble d'**espaces tertiaires** sur deux niveaux (partie de bâtiment avec façade en verre) : hall d'accueil, bureaux individuels ou collectifs, salle de réunion, sanitaires ; sols carrelés ou PVC, menuiseries double-vitrage aluminium, faux-plafonds en caissons amovibles, câblage informatique ; ces espaces sont normalement équipés, entretenus et finis pour leur destination ;

– un ensemble d'**espaces de stockage** sur deux niveaux (partie de bâtiment tout métallique) : remises et magasins ;

– un local d'**activité industrielle** (partie de bâtiment tout métallique) : vaste espace d'un seul tenant sur dalle béton ; mezzanine équipée d'un monte-charge ; deux quais de déchargement équipés de portes sectionnelles ; bureau ; réserve.

Chauffage central par réseau de radiateurs à eau chaude alimentés par une chaudière au gaz datant de l'époque de construction de l'ensemble. Les finitions des éléments d'ossature métallique extérieure sont à rénover (peintures écaillées). L'étanchéité des couvertures est imparfaite : infiltrations récurrentes dans la partie de bâtiment avec façade en verre ; quelques infiltrations ponctuelles et localisées dans l'autre partie de bâtiment. Monte-charge hors-service.

Surface utile non-développée : 1.529 m².

• **Situation locative :**

Ce bâtiment est occupé en application de deux contrats de location totalisant un loyer annuel de **61.850,52 € HC HT**.

• **Valeur :**

Observant la tendance actuelle sur le marché des locaux d'activité similaires en zone industrielle de La Chapelle-Saint-Luc, la valeur du bien objet du présent avis peut être estimée :

entre 531.000 et 587.000 euros.

Le Grand Troyes envisage la présente cession au profit de la société Derichebourg, laquelle occupe à titre onéreux depuis longue date une partie de l'ensemble immobilier concerné. La société Derichebourg a engagé à ses frais au cours de ces dernières années des travaux d'amélioration de la partie qu'elle occupe pour un montant total de **204.180,06 € TTC**. Il appartient au Grand Troyes, dans un cadre de la négociation immobilière, de déterminer si lesdites améliorations doivent être prises en compte dans la fixation du prix de cession du bien et, le cas échéant, la proportion du coût total précité pouvant venir en réfaction du prix de cession.

• **Observations particulières :**

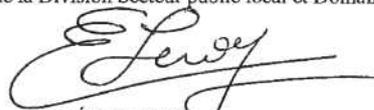
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation de France Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an ou si elle intervenait après une modification de la réglementation de l'urbanisme.

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

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 28 décembre 2016.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques,
le responsable de la Division Secteur public local et Domaine,



Éric LEROY
Inspecteur divisionnaire des Finances publiques

20786601
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

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.

ACQUEREUR

La Société dénommée **DERICHEBOURG PROPLETE**, Société par actions simplifiée au capital de €, dont le siège est à BOISSY-SAINT-LEGER (94470), 6 allée des Coquelicots ZAC de la Haie Griselle, identifiée au SIREN sous le numéro 702021114 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **DERICHEBOURG PROPLETE** acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- 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 le 2017 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 **DERICHEBOURG PROPLETE** est représentée à l'acte par

INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

Aux présentes et à l'instant même est intervenu et a comparu, 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 16/448 délivré à la date du 28 décembre 2016, lequel est demeuré ci-joint après mention.

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.

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 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 transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITE 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 LA CHAPELLE-SAINT-LUC (AUBE) 10600 66 Rue Jean Baptiste Colbert,

UN BATIMENT à usage industriel composé de :

Une première cellule comprenant :

- Au rez-de-chaussée : hall d'entrée, un vestiaire et un bloc sanitaire, un bureau, un atelier de production avec une trémie de monte charge.
- A l'étage : une plate-forme de stockage.

Une deuxième cellule comprenant :

- Au rez-de-chaussée : hall d'accueil, bureaux et salles de réunion, dégagement, deux blocs sanitaires et vestiaires, une réserve, deux magasins, un atelier de stockage.

- A l'étage : palier, dégagement et passerelle, huit bureaux, surface de stockage cloisonnée.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	405	66 RUE JEAN BAPTISTE COLBERT	00 ha 56 a 53 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.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage industriel. L'**ACQUEREUR** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Thierry MAILLARD notaire à TROYES le 18 mars 2004, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1ER le 6 avril 2004, volume 2004P, numéro 2319.

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 aura la jouissance :

Pour partie, savoir la deuxième cellule : par la confusion des qualités de propriétaire et de locataire.

Pour partie, savoir la première cellule : à compter du même jour par la perception des loyers.

CONTRATS DE LOCATION

En ce qui concerne la deuxième cellule :

L'**ACQUEREUR** est locataire aux termes d'un bail commercial pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1^{er} juin 1996 pour se terminer le 30 mai 2005.

Un premier avenant a été régularisé le 26 mai 2006 pour modifier les modalités de révision du loyer.

Un second avenant a été régularisé le 15 mai 2008 afin de modifier la dénomination du titulaire du bail suite à la transmission universelle de patrimoine de la société AUBNET, preneur initial au profit de la société DERICHEBOURG Propreté, **ACQUEREUR** aux présentes.

Le loyer annuel hors charges et taxes est actuellement de.....

Les parties font leur affaire personnelle du règlement entre elles de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie et de tous comptes de charges.

En ce qui concerne la première cellule :

Le **BIEN** est actuellement loué au profit de la société "Contre-Collage de Champagne" pour un usage aux termes d'un bail commercial établi conformément au décret n°53-960 du 30 septembre 1953 pour une durée de neuf années ayant commencé à courir le 1er décembre 2009 pour se terminer le 30 novembre 2018.

Un avenant a été régularisé le 3 janvier 2013 afin de procéder à la révision triennale du loyer et d'en fixer les modalités.

Le loyer annuel hors charges et taxes est actuellement de

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** font leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers, remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie et de tous comptes de charges.

Ils sont avertis que c'est au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser les loyers d'avance et le dépôt de garantie s'il existe.

Ils déclarent connaître les sommes en cause par la remise qui leur a été faite du dernier arrêté de compte mensuel établi par la société gestionnaire.

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

L'**ACQUEREUR** atteste avoir eu une copie du bail 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 présente vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE CENT QUATORZE MILLE EUROS (414.000,00 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **TROIS CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (345.000,00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **SOIXANTE-NEUF MILLE EUROS (69.000,00 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

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent agir aux présentes en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Le **BIEN** n'est pas un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts et l'**ACQUEREUR** ne prend de son côté aucun engagement, les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.

Le **VENDEUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, déclare opter à la taxe sur la valeur ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 260 5 bis du Code général des impôts, et ce sur le prix total, l'acquisition du **BIEN** ayant ouvert droit à la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

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^{er} RAM, 10026 TROYES CEDEX, sous le numéro d'identification suivant : 20006925000054

L'assiette des droits est constituée par le prix hors taxe soit : TROIS CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (345.000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 4,50 %	=	15 525,00
345 000,00			
<i>Taxe communale</i>	x 1,20 %	=	4 140,00
345 000,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 2,37 %	=	368,00
15 525,00			
TOTAL			20 033,00

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	414.000,00	0,10%	414,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PROJET

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'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- 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**.

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

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.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

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 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 TECHNIQUES

Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par DIAG'IMMO - 2 place Casimir Périer - 10000 TROYES le 26 juin 2017, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement contre les termites et autres parasites du bois ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi à titre informatif par DIAG'IMMO - 2 place Casimir Périer - 10000 TROYES le 26 juin 2017, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- **Consommation énergétique : 207 kWh/m².an**
- **Emissions de gaz à effet de serre : 34 kg éqCO₂/m².an**
- **Numéro d'enregistrement ADEME : 1710V80000701**

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE sans mention" qu'il a obtenue, annexée, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique sur les seuls biens à usage d'habitation principale.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

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.

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

Acquisition de la Commune de LA CHAPELLE SAINT LUC suivant acte reçu par Maître Thierry MAILLARD notaire à TROYES, le 18 mars 2004 .

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TROYES 1ER le 6 avril 2004, volume 2004P, numéro 2319.

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 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 l'adresse suivante : en son siège social.

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.

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