

REPUBLIQUE FRANÇAISE

 Délibération certifiée exécutoire
 Reçue par le représentant de l'Etat le / Affichée le
19 décembre 2017 / 19 décembre 2017
 Pour le Président et par délégation
 Le Directeur Général des Services
 Alain BENEDETTI

 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°12		Cession de terrain au profit de la société ARNAL et Fils dans la ZAC du Parc du Grand Troyes			
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 : Jacques RIGAUD

**CESSION DE TERRAIN AU PROFIT 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)

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, les dirigeants ont lancé la marque RESOTAINER, spécialisée dans la vente, location et le self stockage dans les conteneurs maritimes. Son savoir-faire en la matière a permis à l'entreprise Robert ARNAL et Fils de développer des projets novateurs en matière d'insertion de conteneurs en milieu urbain et industriel. Dans le cadre de leur croissance, ils ont souhaité créer un nouveau site sur l'agglomération troyenne, plus précisément sur le Parc du Grand Troyes.

Cette nouvelle implantation s'articulera autour des activités suivantes :

- la vente et la location de conteneurs avec transport et dépose chez le client,
- l'aménagement et la transformation sur mesure de conteneurs maritimes,
- le self stockage sur site dans des conteneurs maritimes à destination des entreprises et des particuliers.

L'ensemble conduira à la création de 10 à 15 emplois.

L'emprise totale du projet s'étendra sur une parcelle de 1 ha 9a située au sein du quartier Europe du Nord. L'ensemble bâti de 7 000 m² destiné au self stockage se composera de plusieurs îlots conçus avec des conteneurs maritimes spécialement aménagés. L'activité de transformation et d'aménagement de conteneurs prendra place sur un espace de 5 400 m² paysagé. Des jardins suspendus avec rideau végétal seront mis en place pour une parfaite intégration environnementale.

Conformément à l'avis de France Domaine rendu le 10 mai 2017, le prix de cession est de 25 € HT le m², soit pour 19 043 m², un prix global de 476 075,00 € 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 571 290,00 €, ce qui est expressément accepté par l'acquéreur.

Décision :

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'ACCEPTER la cession, sur la ZAC du Parc du Grand Troyes, d'une emprise foncière de 19 043 m² environ, située le long de la ligne de chemin de fer moyennant un prix de 25 € HT (vingt-cinq euros hors taxes)le m² et une TVA de 20 %, au profit de la société ARNAL Père et Fils 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 au profit de la société ARNAL Père et Fils 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

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 €/ m², 25 €/ m² et 40 €/ m².

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.

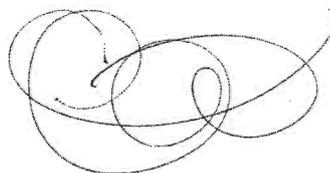
La présente estimation est donnée sous réserve des éventuels travaux relatifs à la présence d'amiante, de termites et aux risques relatifs au saturnisme.

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).

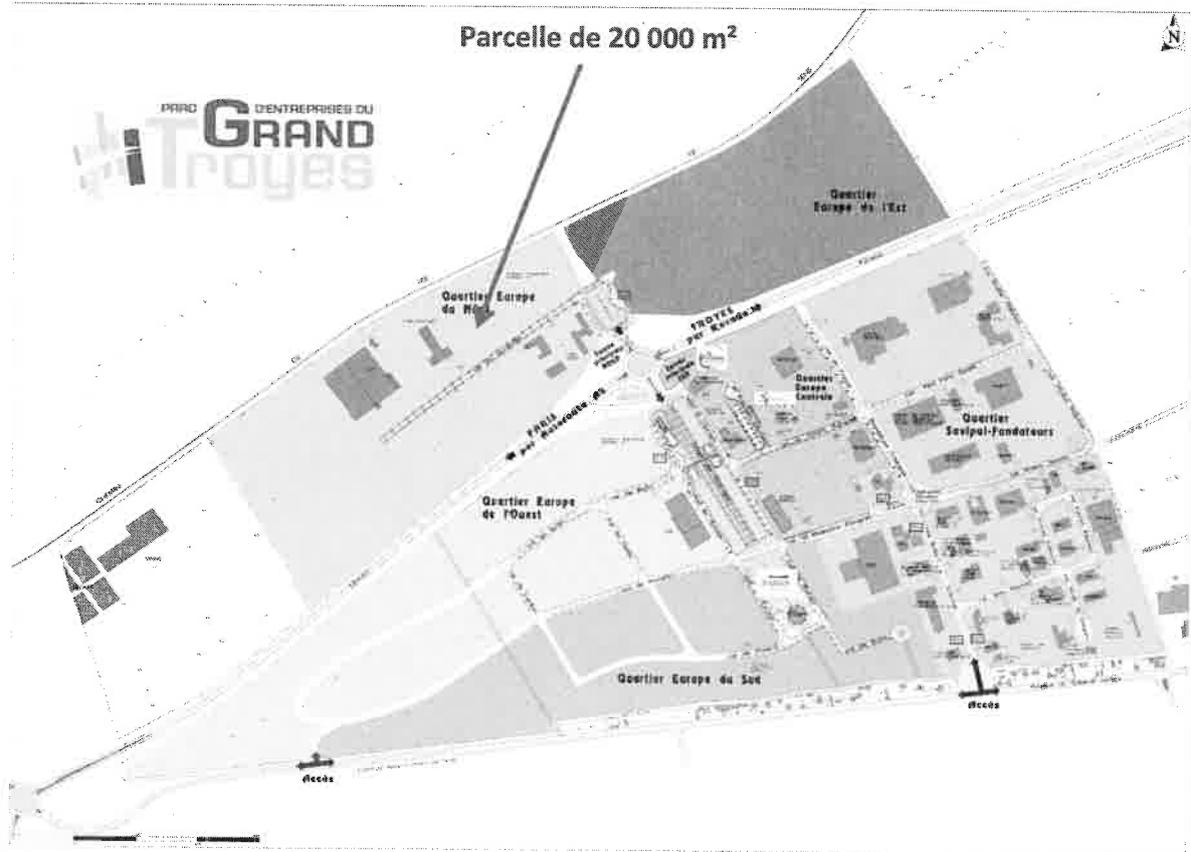
À Troyes, le 10/05/2017

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.

Plan de situation de la parcelle



20782601
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 ARNAL & FILS,

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée ARNAL & FILS acquiert la pleine propriété.

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.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

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 ARNAL & Fils est représentée

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

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^{er}.

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^{ER}.

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 emplacements quelconques.

PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **SIX CENT MILLE EUROS (600.000,00 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : **CINQ CENT MILLE EUROS (500.000,00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **CENT MILLE EUROS (100.000,00 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^{er} 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 MILLE EUROS (500.000,00 EUR).

DROITS

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

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	600.000,00	0,10%	600,00 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.

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.