



MOY SANITAIRE CHAUFFAGE

PAE des Pierrailleuses - Rue Georges Charpak
79 270 – SAINT SYMPHORIEN

PROJET DE CONSTRUCTION D'UNE PLATEFORME
LOGISTIQUE AVEC SES BUREAUX

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ANNEXE 23

Promesse vente terrain



37 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75 008 PARIS
Tél : 01-44-94-94-50 - Fax : 01-44-94-94-51
R.C.S 2009 B22 756
www.groupeidec.com

Affaire suivie par Emilie CHANTRE

Mai 2023 – Indice A



Le terrain est actuellement propriété de Niort Agglo (Communauté d'Agglomération du Niortais). Ce terrain sera vendu à la société MOY SANITAIRE CHAUFFAGE, et sera effective avant le démarrage des travaux.

Une promesse est actuellement active entre les parties, elle est présentée ci-après.

Tenant compte de ces éléments, MOY SANITAIRE CHAUFFAGE sera donc considéré comme le propriétaire du terrain dans le cadre de la présente demande d'enregistrement.

A noter que les références cadastrales indiquées dans la promesse diffèrent de celles indiquées dans la pièce PJ19. En effet, entre la signature de la promesse de vente et la présentation du présent dossier, les parcelles ont fait l'objet d'une renumérotation. Il s'agit toutefois bien de la même emprise concernée, comme en atteste le plan cadastral annexé à la promesse.

AG/CG/
100766101

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
LE VINGT SIX SEPTEMBRE,
À NIORT (79000) à l'Hôtel de Ville,**

Maître Alice GAUFICHON, Notaire associée de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « CARTIER-GUILLOTEAU et GAUFICHON » titulaire d'un Office notarial à PRAHECQ (Deux-Sèvres),

Avec la participation de Maître Christophe CAZENAVE, notaire à NIORT (79000) 26 avenue Bujault , assistant le BENEFICIAIRE.

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Deux-Sèvres, dont l'adresse est à NIORT (79000), 140 rue des Equarts, identifiée au SIREN sous le numéro 200041317.

Etant ici précisé que :

- Suivant **Arrêté préfectoral en date du 29 mai 2013**, dont une copie est annexée, il a été créé à compter du 1^{er} janvier 2014, un nouvel établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre résultant de la fusion :

De la **COMMUNAUTE d'AGGLOMERATION DE NIORT**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Deux-Sèvres, ayant son siège social à NIORT (79000), 28 rue Blaise Pascal, identifiée au SIREN sous le numéro 247900806,

Et de la **COMMUNAUTE DE COMMUNES PLAINE DE COURANCE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Deux-Sèvres, ayant son siège social à NIORT (79000), 140 rue des Equarts, identifiée au SIREN sous le numéro 200041317.

Et de l'extension à la **COMMUNE DE GERMOND ROUVRE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Deux-

VL

AG

XP a

Sèvres, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de GERMOND ROUVRE (79220) identifiée au SIREN sous le numéro 217 901 339

Aux termes de cet arrêté il a notamment été prévu :

. A l'article 1 : Que le nouvel établissement public est créé à compter du 1^{er} janvier 2014.

. Et à l'article 4 : que « l'ensemble des biens, droits et obligations des établissements publics de coopération intercommunale fusionnés ainsi que l'intégralité de l'actif et du passif de ces derniers sont transférés à la communauté d'agglomération créée. »

- Suivant **Arrêté préfectoral en date du 7 novembre 2013**, dont une copie est annexée, il a notamment été prévu que le nouvel établissement public porterait la dénomination suivante « Communauté d'Agglomération du Niortais » et que son siège est fixé au 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT cedex.

De sorte que ce nouvel établissement public est désormais dénommé comme suit :

La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Deux-Sèvres, ayant son siège social 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 200041317

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **MOY SANITAIRE CHAUFFAGE**, Société par actions simplifiée dont le siège est à NIORT (79000), 8 Rue du Vigneau de Souché, identifiée au SIREN sous le numéro 392251518 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **MOY SANITAIRE CHAUFFAGE** acquiert la **pleine propriété** du terrain ci-après désigné.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant la société MOY SANITAIRE CHAUFFAGE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

VL

AE

XA a

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU NIORTAIS est représentée à l'acte par Monsieur Gérard LEFEVRE, vice-Président délégué, domicilié en cette qualité au siège de la communauté d'Agglomération du Niortais à NIORT (79000) 140 rue des Equarts.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de la délibération de la communauté d'Agglomération du Niortais ci-après énoncée, et d'un arrêté portant délégation de signature en date du 17 juillet 2020, télétransmis à la Préfecture le 17 juillet 2020, dont une ampliation est annexée.

- La Société dénommée MOY SANITAIRE CHAUFFAGE est représentée à l'acte par :

Monsieur Jordan CRON, Président, domicilié en cette qualité au siège de la société MOY SANITAIRE CHAUFFAGE à NIORT 8 Rue du Vigneau de Souché,

Nommé à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de décisions en date du 28 juin 2016 renouvelé dans ses fonctions aux termes d'un autre procès-verbal de décisions en date du 13 juin 2022 dont une copie est annexée,

Spécialement habilité à l'effet des présentes suivant procès-verbal en date du 29 août 2022 qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Monsieur Jordan CRON, à ce non présent, est représenté à l'acte par Monsieur Xavier PAILLOUX, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Jordan CRON, aux termes d'une procuration sous signatures privées en date à STRASBOURG du 29 août 2022, qui demeurera annexée aux présentes après mention.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE 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 PROMETTANT reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du BENEFICIAIRE.

Pareillement, le BENEFICIAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le PROMETTANT est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les PARTIES.

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté d'Agglomération est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivées de son Conseil communautaire en date du 16 mai 2022 télétransmise à la Préfecture des Deux-Sèvres le 20 mai 2022, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis du Service des Domaines en date du 13 avril 2022 ci-après demeuré annexé.

VL

AG

PX

ce

Monsieur Gérard LEFEVRE a été nommé Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais suivant délibération du Conseil de Communauté en date du 10 juillet 2020.

Et suivant arrêté en date du 17 juillet 2020, annexée, Monsieur BALOGÉ lui a accordé une délégation de signature dans le domaine du développement économique de la Communauté d'Agglomération du Niortais.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Préalablement aux conventions des PARTIES, il est exposé ce qui suit.

EXPOSE

Il est exposé que la Société **MOY SANITAIRE CHAUFFAGE** souhaite, dans le cadre de son développement, implanter une nouvelle plate-forme logistique sur la commune de SAINT-SYMPHORIEN (79270), Parc d'Activités « Les Pierrailleuses », lui permettant ainsi d'assurer l'approvisionnement de l'ensemble de ses points de vente actuels et futurs, et de créer une vingtaine d'emplois supplémentaires à terme

Elle a ainsi sollicité La Communauté d'Agglomération du Niortais pour concrétiser son projet.

La Communauté d'Agglomération du Niortais a acquiescé cette demande.

CECI EXPOSE, il est passé à la promesse de vente objet des présentes.

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, 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 "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, 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 "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

VL

AG

XP

au

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Commune de SAINT-SYMPHORIEN (DEUX-SÈVRES) (79270) :

Le Fief de Treuil :

Un terrain à bâtir viabilisé d'une superficie d'environ 04ha 52a 59ca, à prendre dans les parcelles ci-après désignées :

Section	N°	Lieudit	Surface
YK	54	Le Fief de Treuil	09 ha 88 a 82 ca
ZX	93	465 Rue des Frères Lumières	09 ha 86 a 66 ca

Total surface : 19 ha 75 a 48 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Observations concernant la surface et les limites

Le BIEN est désigné par ses références cadastrales et figure en teinte jaune sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que des parcelles ci-dessus cadastrées section YK n° 54 et ZX n° 93, d'une contenance totale de 19ha 75a 48ca, sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir **aux frais du BENEFICIAIRE** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

Zone d'aménagement concerté

Le BIEN constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Parc d'Activités des Pierrailleuses (PAP)".

Cette ZAC a été autorisée par délibération du conseil de la Communauté de Communes PLAINE DE COURANCE en date du 25 mai 2005, portant création de la ZAC.

Laquelle ZAC est opérationnelle depuis le 6 juillet 2013, et soumise au PLU de Saint Symphorien (zone AUz) ainsi qu'au cahier des charges de cession de parcelles ci-après mentionné.

Une attestation d'achèvement de la procédure *est demeurée annexée.*

La Communauté de communes PLAINE DE COURANCE et la Communauté d'Agglomération de Niort, transformées en Communauté d'Agglomération du Niortais le 1^{er} janvier 2014 par arrêté préfectoral de fusion-extension en date du 29 mai 2013, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

VL

AG

XP au

Le CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS est demeuré annexé après son approbation par le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE. Un exemplaire a été remis au BENEFICIAIRE.

A cet égard, le représentant de la Communauté d'Agglomération du Niortais déclare qu'il n'existe pas à ce jour de cahier des prescriptions paysagères architecturales et environnementales (CPPAE) et que les dispositions du CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS relatives au CPPAE ne seront par conséquent pas applicables au terrain objet des présentes.

En outre, la teneur de ce cahier des charges de cession des terrains est également ci-après intégralement rapporté :

«NIORT AGGLO

- Département des Deux-Sèvres
- Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN)
- Parc d'Activités des Pierrailleuses (PAP)

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

ARTICLE 1 - PREAMBULE

TITRE I – CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

- ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION
- ARTICLE 3 - DIVISION DES TERRAINS
- ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION
- ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS
- ARTICLE 6 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS
- ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION – PARTAGE DES TERRAINS CEDES
- ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX
- ARTICLE 9 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES
- ARTICLE 10 - NULLITE
- ARTICLE 11 - GARANTIE
- ARTICLE 12 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR (EN PHASE CONCEPTION & REALISATION)

- ARTICLE 13 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS
- ARTICLE 14 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES
- ARTICLE 15 - VOIES ET ESPACES LIBRES PUBLICS, RESEAUX
- ARTICLE 16 - PLANNING D'EXECUTION
- ARTICLE 17 - OBLIGATIONS DE LA CAN : DESSERTE DES TERRAINS
- ARTICLE 18 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA CAN
- ARTICLE 19 - RACCORDEMENT DES LOTS
- ARTICLE 20 - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR DES LOTS
- ARTICLE 21 - COORDINATION DES TRAVAUX ET DEROULEMENT DU CHANTIER
- ARTICLE 22 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

VL

AG

XP

cu

TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

- ARTICLE 23 - SERVITUDES
- ARTICLE 24 - ENERGIE
- ARTICLE 25 - PUBLICITE
- ARTICLE 26 - GESTION DES ESPACES VERTS
- ARTICLE 27 - TENUE DU LOT
- ARTICLE 28 - ASSURANCES
- ARTICLE 29 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES
- ARTICLE 30 - INSERTION
- ARTICLE 31 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION
DE TERRAINS
- ARTICLE 32 - SUBSTITUTION
- ARTICLE 33 - PIECES ANNEXES

ARTICLE 1 - PREAMBULE

1 - Le présent document constitue le cahier des charges de cession, location ou concession d'usage de terrains (ci-après : **CCCT**) situés à l'intérieur du périmètre du Parc d'Activités à vocation économique des Pierrailleuses (ci-après : **PAP**) aménagé sous procédure de ZAC sur la commune de Saint-Symphorien (ZAC / PLU – zone AUz).

Le PAP est situé en zone NATURA 2000, ZPS FR n° 5412007, dénommée Plaine de Niort Sud-Est et créée pour la protection de l'avifaune de plaine : les implications et contraintes applicables au candidat sont présentées à l'annexe 1.

2 - Le présent CCCT a pour but de fixer les droits, charges et obligations incombant à la CAN, maître d'ouvrage, et aux acquéreurs des lots. Il est annexé à la promesse de vente et à l'acte authentique de cession de terrain.

3 - Les parties en présence sont constituées de :

- La Communauté d'Agglomération du Niortais, maître d'ouvrage et aménageur (ci-après : **CAN**) ;
- Toute entité publique ou privée contractante, ou ses ayants-droit (ci-après : « acquéreur » ou « utilisateur »).

4 - Le présent CCCT est divisé en trois titres :

Le titre I comprend des dispositions d'ordre général déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains, pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont consenties et résolues en cas d'inexécution des obligations.

Le titre II définit les droits et obligations respectifs de la CAN et des acquéreurs ou utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction de bâtiments. Il fixe notamment les prescriptions techniques imposées aux constructeurs.

Le titre III fixe les règles et servitudes de droit privé imposées aux acquéreurs, à leurs ayants-cause à quelque titre que ce soit, ainsi qu'aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec la CAN. Il détermine notamment les modalités de gestion des ouvrages d'intérêt collectif et de tenue générale des bâtiments et espaces extérieurs.

5 - Les deux premiers titres constituent des dispositions purement contractuelles et non publiées entre la CAN et chaque contractant. Elles ne comportent aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être

VL

AG

XA u

opposées aux autres contractants ou à tout tiers en général, ni être invoquées par ceux-ci à l'encontre des contractants conformément aux dispositions légales de droit commun.

Le titre III s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou constructions, ainsi qu'à leurs héritiers aux ayants-cause à quelque titre que ce soit et sans limitation de durée. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la CAN. Chacun de ces assujettis aura le droit de se prévaloir des dispositions de ce troisième titre à l'encontre des autres assujettis, la CAN déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun des assujettis.

6 – Les prescriptions du présent CCCT seront insérées intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

7 - Par ailleurs, le présent CCCT établi par la CAN est déposé au rang des minutes du notaire désigné par la CAN, qui procédera aux formalités de publicité foncière.

8 - Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

On désignera sous le vocable général « acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou d'un immeuble situé dans le périmètre d'application du présent CCCT que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.

Cela exposé, la CAN entend diviser et céder les terrains du PAP dans les conditions prévues ci-après :

TITRE I – CONDITIONS GENERALES CONCERNANT LA CESSION DES TERRAINS ET LE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A REALISER

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à la SAS MOY SANITAIRE CHAUFFAGE en vue de la construction d'un programme de bâtiments défini dans l'acte de cession.

Le ou les bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du PLU, des prescriptions urbanistiques, architecturales paysagères et techniques du présent CCCT, du projet d'aménagement et du titre II ci-après.

La cession concerne : un terrain à bâtir viabilisé d'une superficie d'environ 04ha 52a 59ca à prendre dans les parcelles ci-après YK54 et ZX 93

La nature du programme est la suivante : construction d'une base logistique (avec ses bureaux administratifs) d'une surface de 12 000 m² avec possibilité d'agrandissement de 6 000 m² supplémentaires.

ARTICLE 3 - DIVISION DES TERRAINS

L'ensemble du PAP fait l'objet d'une division entre d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux constructeurs publics ou privés.

Ces terrains seront eux-mêmes partagés en lots distincts faisant l'objet de propriétés divisées et leur définition exacte sera établie au moment des actes de vente.

VL

AG

XP al

Les voiries et espaces libres, ouverts ou à ouvrir, sont destinés à être incorporés au domaine public.

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

L'ACQUEREUR doit :

1 - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le CCCT sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et communiquer, dans un délai de trois mois à dater du compromis de vente, son projet descriptif de construction à la CAN, et un mois au moins avant tout dépôt administratif de la demande de permis de construire auprès des services compétents.

Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, l'acquéreur présentera à la CAN, dans un délai de six mois à compter de la signature du compromis de vente précité, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles.

La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25% de la surface plancher (SP) totale telle que définie ci-dessus. Au terme de la réalisation, la SP réalisée devra représenter la surface totale du droit à bâtir ci-dessus défini.

2 - Déposer dans un délai de six mois à dater de la signature du compromis de vente, la demande de permis de construire.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire ou dans le délai fixé par le programme échelonné de réalisation.

4 - Avoir terminé lesdits travaux dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire. A défaut, la CAN devra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser, en une ou plusieurs tranches, dans les délais qui lui seront imposés, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date.

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La CAN pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Si l'acquéreur refuse de souscrire à cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à la CAN ou à les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné ; le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixé dans les conditions prévues à l'article 6.

ARTICLE 5 - PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent CCCT seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

Pour ce qui concerne les délais applicables aux phases ultérieures en cas de réalisation en plusieurs tranches successives, ils pourront être prolongés après concertation avec la CAN.

VL

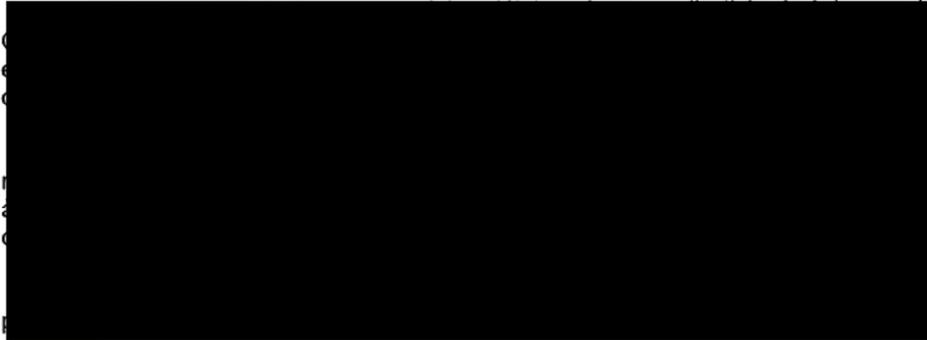
AG

XP u

ARTICLE 6 - RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent CCCT, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes la CAN pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant, cumulativement dans les conditions suivantes:

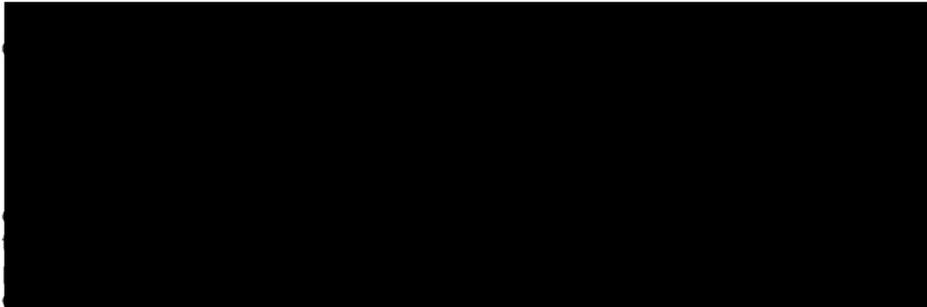
1 - Dommage et intérêts



2 - Résolution de la vente

Si les délais fixés à l'article 4 pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision de la CAN notifiée par acte d'huissier.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la CAN notifiée par acte d'huissier en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, deux mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.



La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la CAN étant l'administration de France Domaine, celui de l'acquéreur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur requête de la CAN.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du Code de l'Expropriation.

En ce qui concerne les autres tranches, si les délais définis à l'article 4 ne sont pas respectés, la CAN pourra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser dans les mêmes conditions que celles prévues pour la réalisation d'une première tranche.

VL

AG

XP cu

Si l'acquéreur ne respecte pas ces nouveaux délais le droit à bâtir non utilisé reviendra de plein droit à la CAN. Toutefois, la CAN pourra mettre en demeure l'acquéreur de céder les terrains situés hors assiette du droit à bâtir utilisé à un tiers acquéreur agréé par la CAN, le prix de la cession au sous-acquéreur ne pouvant, en tout état de cause, être supérieur au prix de vente pratiqué sur la zone à la même période.

3 - Résiliation de l'acte de location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du code de l'expropriation.

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION - PARTAGE DES TERRAINS CEDES

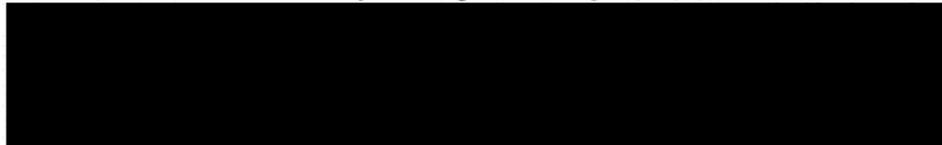
1 - Vente

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

En cas de non-réalisation ou de réalisation partielle du programme des travaux, l'acquéreur s'interdit de vendre tout ou partie des terrains qui lui sont cédés, bâtis ou non bâtis, sans avoir quatre mois à l'avance notifié à la CAN par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de vendre en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente est consentie et le prix demandé. La CAN disposera d'un droit de préférence en vertu du présent CCCT pour acquérir le bien vendu. A cet effet, elle disposera d'un délai de quatre mois à compter de la réception de la notification pour notifier sa réponse aux parties concernées.

La CAN pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain lui soit rétrocédé ou soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.



Après réalisation de l'intégralité des travaux prévus l'acquéreur s'interdit de morceler et vendre, quelle qu'en soit la cause, les terrains cédés ainsi que tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains sans en avoir avisé la CAN par lettre recommandée avec accusé de réception au moins trois mois à l'avance.

2 - Cession de bail



L'acquéreur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit de l'acquéreur lui-même.

3 - Location

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue ; le candidat devra par ailleurs exercer une activité dont la nature devra être conforme à la vocation de la zone explicitée par le document d'urbanisme en vigueur au moment du fait générateur. Dans le cas

VL

AG

XP AL

contraire l'acquéreur s'engage à soumettre à la CAN, pour agrément préalable, tout candidat à la location. La CAN fera connaître sa réponse motivée dans le délai d'un mois au plus tard suivant la date à laquelle elle aura été saisie du projet.

Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de la CAN.

ARTICLE 8 - OBLIGATION DE MAINTENIR L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Après achèvement des travaux de la première tranche et des tranches subséquentes, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation de l'établissement sans en avoir avisé la CAN, au moins trois mois à l'avance par lettre recommandée, avec accusé de réception et obtenu son accord.

La CAN dispose d'un délai de trois mois pour aviser l'acquéreur dans les mêmes conditions en se fondant sur la compatibilité de l'activité nouvelle avec celles prévues au CCCT.

La CAN pourra jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de douze mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire.

L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, dans le délai de 10 jours à compter de la désignation de l'expert de l'acquéreur proposé, pourra être désigné d'office par le représentant de la juridiction compétente à la requête de la CAN.

Le syndic de justice instruisant la liquidation ou la faillite de l'acquéreur devra obligatoirement aviser, dans les mêmes conditions que ci-dessus, la CAN de toute modification juridique envisagée par lui concernant les terrains, bâtiments à y édifier et toutes installations de quelque nature qu'elles soient (acte de cession, vente aux enchères, location,...)

Cet article ne s'applique pas dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public. Toutefois, tant qu'il n'a pas réalisé l'opération prévue, l'acquéreur public s'engage à ne consentir à qui que ce soit un droit, même précaire, sur les terrains sans avoir, au préalable, obtenu l'agrément de la CAN.

ARTICLE 9 - DELIMITATION DES TERRAINS CEDES

Le document d'arpentage à l'échelle cadastrale, avec l'extrait correspondant et le bornage du terrain au sein d'une masse seront établis par l'acquéreur et à ses frais.

L'acquéreur aura par la suite à sa charge le maintien des limites de sa propriété telles qu'elles ressortent du plan de bornage.

ARTICLE 10 - NULLITE

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage etc. qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants-cause en méconnaissance des interdictions, restrictions, ou obligations stipulées dans le titre I du présent CCCT seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 411-3 du Code de l'Expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte par la CAN ou à défaut par le Préfet, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

VL

AG

XA AU

ARTICLE 11 - GARANTIE

La vente des lots est effectuée aux conditions ordinaires et de droit.

Tout acquéreur déclare bien connaître le ou les lots qui lui sont vendus pour avoir examiné les plans et visité les lieux.

Tout acquéreur prendra les immeubles qui lui sont vendus dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de l'état du sol ou du sous-sol, des vices apparents ou cachés ou des communautés ou mitoyennetés pouvant exister et ne pourra prétendre à aucune indemnité ou diminution du prix en raison dudit état, quel qu'il soit, ni pour aucun autre motif.

L'acquéreur ne pourra tenir la CAN pour responsable de l'existence de végétation sur le lot (sauf, le cas échéant, des plantations réalisées dans le cadre de l'aménagement et qui seront à entretenir); la CAN ne sera pas tenue de nettoyer les lots (herbes folles, ronces, broussailles, arbres existants, arasements de talus éventuels...).

La CAN ne pourra notamment pas être recherchée en responsabilité de garantie relative à la structure géotechnique du sous-sol à propos de l'inconsistance du sol, de résurgence d'eau ou de présence rocheuse pouvant entraîner des fondations spéciales, des travaux de drainage et de minage, et même l'impossibilité de réaliser un sous-sol, d'autant plus qu'il aura été donné à l'acquéreur, préalablement à la signature de son acte authentique d'achat la possibilité d'effectuer des sondages sur le terrain, objet de son acquisition, à charge pour lui de remettre le terrain dans son état initial.

ARTICLE 12 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE I DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre I du présent CCCT sera caduc à la suppression de la ZAC, constaté par délibération de la CAN ou tout autre acte administratif substitué.

TITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR ET DE L'ACQUEREUR (EN PHASE CONCEPTION & REALISATION)

ARTICLE 13 - PROCEDURE DE REALISATION DES PROJETS

Dans le cadre de la politique définie dans le préambule du présent CCCT, la CAN entend mettre en place un certain nombre de moyens destinés à favoriser la qualité des réalisations et leur contrôle.

Cette politique comporte trois étapes : information, concertation au cours de l'élaboration du projet, contrôle du projet et de sa réalisation.

1 - Information de l'acquéreur :

La CAN tiendra à la disposition de l'acquéreur les études de sols réalisées et autres Dossiers des Ouvrages Exécutés sur les travaux réalisés.

2 - Concertation au cours de l'élaboration du projet :

Dans un délai maximal de trois mois après la conclusion de la promesse de vente, l'acquéreur devra remettre à la CAN, pour information, le dossier « programme » ou « projet » comportant :

1. le programme des constructions envisagées ;
2. la description des contraintes fonctionnelles découlant de ce programme ;
3. la description du ou des partis architecturaux envisagés ;
4. le calcul approximatif des places de stationnement nécessaires et l'estimation du nombre d'emplois créés.

VL

AG

XP M

La CAN fera connaître ses observations écrites dans un délai de deux mois après réception de ce dossier. Si toutefois, le permis de construire est déposé simultanément il pourra faire l'objet d'une modification si nécessaire.

L'absence de réponse dans le délai imparti vaut absence d'observations.

3 - Contrôle du projet et de sa réalisation :

Le contrôle effectué par la CAN ne se substitue pas à celui effectué dans le cadre de la législation sur le permis de construire.

L'acquéreur est tenu de disposer de l'accord écrit de la CAN sur son projet avant dépôt de la demande de permis de construire. A cet effet, il devra remettre à la CAN un dossier « projet » comportant :

1. un plan d'ensemble sur fond de plan topographique, à l'échelle du 1/200e, faisant apparaître les bâtiments, le tracé de la viabilité, les parkings, les espaces verts, les réseaux et branchements de toute nature, les galeries de service ou caniveaux de liaison entre les bâtiments, l'implantation des foyers lumineux extérieurs, les postes de transformation et de comptage avec toutes les cotes de niveaux nécessaires à la compréhension ;
2. le plan de chaque niveau des bâtiments à l'échelle du 1/100e avec indication des surfaces de plancher pour chaque local ;
3. les coupes transversales et longitudinales des bâtiments, des caniveaux et galeries, avec mention des abords et points de niveau ;
4. l'élévation des différentes façades à l'échelle du 1/100^{ème} ;
5. les photos-montages du projet ;
6. une note de calcul des surfaces de stationnement ;
7. un descriptif sommaire précisant, outre les caractéristiques architecturales et techniques, la nature et la couleur, des matériaux divers constituant les façades et tous les éléments visibles de l'extérieur ;
8. une notice technique VRD précisant les aménagements projetés relatifs aux réseaux (y compris les réseaux d'eaux pluviales) et voiries, avec les notes de calcul justifiant les dimensions des ouvrages à réaliser (Réseaux et Génie Civil), étant précisé que l'accord de la CAN ne libère pas l'acquéreur de sa responsabilité concernant les désordres de toute nature pouvant résulter de l'exécution de ces ouvrages ;
9. un plan de principe de végétation sur fond de plan topographique, mentionnant les plantations envisagées privilégiant les essences locales. Ce plan sera accompagné d'une brève notice indiquant les mesures d'entretien envisagées.

Dans l'hypothèse d'un avis défavorable motivé de la CAN, l'acquéreur est tenu d'apporter les modifications nécessaires et de soumettre un nouveau dossier dans un délai d'un mois à partir de la notification de l'avis de la CAN à l'acquéreur. Les délais prévus à l'article 4 concernant le dépôt du permis de construire seront alors reportés d'autant et ce pour une seule fois.

Au stade de la réalisation, l'acquéreur s'engage à exécuter les travaux en conformité avec le dossier « projet » remis à la CAN, à laisser libre accès du chantier à un représentant de la CAN et à fournir un plan au 1/200^{ème} d'organisation du chantier précisant :

- son emprise qui sera délimitée par une clôture dont la nature devra être acceptée par la CAN ;
- l'emplacement des divers locaux de chantier ;
- l'emplacement des dépôts de terre végétale et des déblais stockés provisoirement.

Au cas où la conformité avec le dossier « projet » ne serait pas respectée, l'acquéreur jouit d'un délai de deux mois, après la mise en demeure par la CAN, pour apporter les rectifications nécessaires. Passé ce délai, les sanctions seront celles prévues à l'article n°31 « Respect des obligations réciproques » du présent CCCT.

D'une part pour les prestations non définies au stade du dossier « projet » et qui seront arrêtées lors de l'exécution, en particulier revêtement des façades des

VL

AG

AA

CU

bâtiments, revêtement des voies tertiaires et des cheminements, sources d'éclairage, mobilier urbain, et d'autre part pour les modifications justifiées apportées au dossier « projet » lors de l'exécution, l'acquéreur devra présenter à la CAN un dossier complémentaire relatif à ces modifications et obtenir son accord écrit préalable à toute exécution. La CAN disposera d'un délai de réponse de 15 jours suivant réception de la demande. L'absence de réponse vaut autorisation de dépôt.

ARTICLE 14 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES, ARCHITECTURALES

L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du PLU et, le cas échéant, du cahier des prescriptions paysagères architecturales et environnementales annexé au présent CCCT.

ARTICLE 15 - VOIES ET ESPACES LIBRES PUBLICS, RESEAUX

1 - Utilisation

a. Le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique. L'acquéreur aura sur ces voies le droit de jour, vu et issu, comme sur une voie publique régulièrement classée. Il aura les mêmes droits de circulation sur toutes les voies, sans distinction, que son terrain y ait ou non directement accès. Il est interdit à l'acquéreur d'ouvrir sur son terrain des accès aux voies publiques autres que ceux prévus aux avant-projets agréés par la CAN sans autorisation spéciale et expresse de la CAN.

L'accès à la parcelle sera établi conformément aux prescriptions définies par les services de la CAN et, le cas échéant, dans le cahier des prescriptions architecturales paysagères et environnementales. Il sera à la charge de l'acquéreur.

b. Dès l'ouverture au public des voies, la police y sera assurée par les communes de Granzly-Gript et de Saint-Symphorien, chacune pour ce qui la concerne.

Elles pourront interdire ou limiter, sur tout ou partie de ces voies, la circulation des piétons et des véhicules de toutes sortes selon les règles qui lui paraîtront les plus aptes à assurer un fonctionnement satisfaisant.

Les prescriptions imposées dans ce but seront rappelées par des panneaux de signalisation appropriés.

c. Les espaces libres publics (accotements) peuvent être aménagés à tout moment par la CAN pour le développement du PAP (cheminements, tous candélabres, postes de transformation, poteaux indicateurs etc.).

2 - Entretien

L'entretien des voies, réseaux et autres espaces libres sera assuré par la CAN, à charge pour elle de faire réaliser ses travaux en régie ou par tout autre moyen qu'elle souhaite.

ARTICLE 16 - PLANNING D'EXECUTION

L'acquéreur devra, préalablement à l'exécution de ses travaux, mettre au point avec la CAN, un planning prévisionnel d'équipement du terrain et de construction des bâtiments. A cet effet, l'acquéreur précisera les périodes d'interventions des différents corps d'état sur ses chantiers et en particulier le calendrier de démarrage de ses chantiers et les dates de mise en service des installations.

L'acquéreur devra tenir la CAN informée de toute modification apportée au planning.

VL

AG

XP M

ARTICLE 17 - OBLIGATIONS DE LA CAN : DESSERTE DES TERRAINS

Sous réserve que d'autres délais ne soient fixés dans l'acte de cession ou de ses annexes, la CAN s'engage à exécuter tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du CCCT.

Ces travaux de viabilité comprennent :

- a. Voirie : la desserte en voirie est prévue de manière à assurer l'accès au lot cédé ;
- b. Réseaux divers : la CAN est chargée de l'installation des réseaux énumérés ci-après, à l'extérieur des lots privés, à savoir :
- desserte en eau potable, électricité, téléphonie et fourreaux pour fibre optique (réseaux enterrés) ;
 - collecte des eaux usées domestiques, des eaux pluviales des surfaces imperméabilisées (réseaux enterrés) ;
 - éclairage public, avec extinction de 22h à 6h (prescriptions environnementales applicables à la ZAC).

ARTICLE 18 - SANCTIONS A L'EGARD DE LA CAN

En cas d'inexécution par la CAN des travaux qui lui incombent, dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession, l'acquéreur sera en droit, après mise en demeure restée sans effet dans un délai de trois mois, de réclamer à la CAN une indemnité de dommages et intérêts pour le préjudice direct, matériel et certain qui aurait pu lui être causé du fait de la défaillance de la CAN.

ARTICLE 19 - RACCORDEMENT DES LOTS

La position et les caractéristiques des branchements et de leurs accessoires seront définies par accord entre l'acquéreur, la CAN et le service gestionnaire ou concessionnaire intéressé, en fonction des impératifs techniques propres à chaque réseau et de la nécessaire coordination des installations dans la zone.

Tout raccordement sur des ouvrages publics réceptionnés ou non ne pourra se faire par l'acquéreur sans l'accord de la CAN, du service gestionnaire ou du concessionnaire intéressé

Les travaux de raccordement et de voirie ne devront apporter aucune gêne à la circulation des véhicules et des piétons sur les voies publiques. L'acquéreur sera responsable de tous accidents qui pourraient survenir du fait de ces travaux particuliers.

L'acquéreur sera soumis au régime des permissions de voirie dont la demande écrite sera adressée à la CAN pour accord requis dans les 15 jours suivant réception de la demande. Celle-ci indiquera l'objet et la durée de l'occupation.

Les branchements au réseau public (canalisations d'eau, de téléphone, d'électricité, d'égouts...) seront obligatoirement souterrains et seront à la charge de l'acquéreur.

Il fera son affaire personnelle de tous les contrats et abonnements à passer avec les concessionnaires et fournisseurs concernés.

Il aura le droit, après autorisation de la CAN, d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements sous les chaussées ou trottoirs provisoires uniquement.

VL

AG

XP

AL

Pour les chaussées définitives, les travaux se feront par fonçage.

L'acquéreur sera astreint à la remise en état des sols immédiatement après l'exécution des travaux. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leurs sont applicables et que l'acquéreur est réputé connaître.

L'acquéreur sera également astreint à la remise dans leur état initial des voiries et trottoirs qu'il aurait démontés pour la remise en place de ses branchements privés, ainsi que, éventuellement, au versement des taxes et indemnités de branchement à l'égout susceptible de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

ARTICLE 20 – DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR DES LOTS

L'acquéreur devra faire connaître à la CAN dans les plus brefs délais possibles ses besoins en équipements.

1 - Voirie - Circulation

Les dispositions de détail (seuils, protection des canalisations existant sous accotement, signalisation, voies de dégagement, etc...) devront être conformes aux prescriptions émises par la CAN.

La signalisation provisoire du chantier devra notamment recevoir l'accord écrit de la CAN dans l'hypothèse de la nécessité reconnue de signaler le chantier sur les voies publiques ou privées.

L'aménagement des accès aux bâtiments sera déterminé en accord avec le service de sécurité compétent pour chaque installation particulière pour pouvoir assurer la défense incendie.

Les accès seront implantés de façon à ne pas supprimer de candélabres.

2 - Assainissement

a. Nature des effluents :

Les eaux usées collectées dans le réseau sont exclusivement les eaux domestiques de l'acquéreur.

b. Branchement aux collecteurs d'égout :

Les branchements sur les égouts publics seront obligatoirement exécutés dans des regards prévus à cet effet, accessibles à tout contrôle, et implanté à la limite du domaine public.

La création d'une nouvelle boîte de branchement sera à la charge de l'acquéreur.

L'acquéreur sera tenu responsable de toute détérioration des installations d'assainissement consécutive à un rejet de sa part d'effluents nuisibles au bon fonctionnement de ces ouvrages.

c. Rejet et infiltration des eaux pluviales :

Les eaux de toiture des bâtiments seront infiltrées directement à la parcelle.

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées au sol seront collectées dans un réseau enterré pour être ensuite gérées à l'aide d'ouvrages collectifs de traitement, de rétention et d'infiltration au niveau des bassins.

d. Rejets des eaux usées industrielles :

Aucun rejet d'eaux industrielles, pluviales ou usées, n'est autorisé.

Le cas échéant, les eaux de type lavage de véhicules feront l'objet de prescriptions particulières du service concerné de la CAN.

VL

AG

XP U

Dispositions concernant les ICPE

Pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), l'acquéreur devra respecter l'arrêté du 2 février 1998 relatif aux prélèvements et à la consommation d'eau ainsi qu'aux émissions de toute nature des ICPE soumises à autorisation.

3 - Alimentation en eau potable et défense incendie

L'acquéreur aura à sa charge tous travaux de branchements jusqu'aux canalisations publiques (y compris réfection et taxes éventuelles).

Concernant la défense incendie, la CAN assure un débit de 120 m³/h avec l'ensemble des équipements de la zone (poteaux d'incendie complétés par des réserves). Pour toute construction nécessitant un débit plus important, l'acquéreur aura à sa charge les compléments de défense incendie liés à la nature de l'activité.

Le réseau intérieur de défense contre l'incendie sera raccordé, après accord de l'administration compétente, au réseau public d'eau potable avec pose d'un compteur général.

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la CAN et du concessionnaire concerné son accord sur les débits d'eau qui seront nécessaires et les débits moyens ayant servi au calcul des avants projets de réseau. Il s'engagera à ne pas dépasser ces débits donnés dans le présent cahier des charges sauf accord préalable de la CAN.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de l'acquéreur, le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis sus visé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, l'acquéreur réglerait le coût de ces renforcements à la CAN.

4 - Postes et télécommunications

a. Réseau téléphonique : l'acquéreur supportera le coût de son raccordement particulier dans les conditions fixées par l'administration compétente.

b. Autres liaisons de télécommunications : si l'acquéreur désire utiliser les équipements mis en place pour permettre des liaisons de télécommunications particulières, il devra supporter le coût de son raccordement au réseau et versera à la CAN une participation proportionnelle aux infrastructures utilisées.

c. Des fourreaux sont mis à en attente et à disposition de l'acquéreur pour, le cas échéant, sa desserte en fibre optique. Il appartient à l'acquéreur de souscrire tout contrat utile auprès de l'opérateur de son choix.

5 - Electricité

Il appartiendra à l'acquéreur de réaliser à ses frais les équipements nécessaires à son raccordement au réseau BT situé à l'extérieur du terrain cédé.

Lors de la passation de l'acte de vente, l'acquéreur devra obtenir de la CAN son accord sur la puissance électrique installée qui sera nécessaire. Il s'engagera à ne pas dépasser cette puissance donnée dans le présent cahier des charges sauf accord préalable de la CAN.

Si les normes d'équipement des voiries et réseaux divers, prévues à l'article 18 du présent cahier des charges, étaient dépassées par les besoins de l'acquéreur, le prix de vente serait révisé et augmenté du coût des renforcements. Cette révision donnerait lieu à la passation d'un avenant au compromis sus visé, si le renforcement intervenait avant la signature de l'acte de cession. S'il intervenait après la signature, l'acquéreur réglerait le coût de ces renforcements à la CAN.

VL

AG

XP AL

6 - Prévention des nuisances diverses

L'acquéreur devra remettre à la CAN une liste qui sera annexée à l'acte de cession, décrivant l'ensemble des pollutions et nuisances de toute nature que la construction et le fonctionnement de l'établissement seront susceptibles d'entraîner. L'acquéreur devra remettre à la CAN, en même temps que le dossier « projet », un dossier « pollution » précisant les moyens envisagés en vue de :

✦ Lutter contre la pollution atmosphérique

Conformément à la loi sur l'Air du 30 décembre 1996, l'acquéreur doit prévoir un traitement et une télésurveillance des effluents atmosphériques attendus de ses installations.

L'acquéreur devra soumettre auprès des services compétents, et informera la CAN, des dispositifs qu'il compte mettre en place pour prévenir la pollution atmosphérique et qui porteront notamment sur : le processus de fabrication, la réduction des émissions, la dispersion des gaz et aérosols. Les dispositifs respecteront les normes imposées par les textes législatifs ou réglementaires applicables au cas d'espèce.

✦ Les déchets

L'acquéreur devra respecter le règlement édicté par la CAN en matière de gestion des déchets. Il indiquera, au moment du dépôt de son projet la nature et les quantités de déchets qu'il pourrait être amené à évacuer.

A la demande de la CAN, l'acquéreur devra être à même de justifier qualitativement et quantitativement la destination des déchets qui auront à être évacués directement ou par l'intermédiaire d'une société tierce.

✦ Réduire les nuisances dues au bruit ou toute autre pollution ou nuisance née de l'activité de ses installations, et ce dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 21 - COORDINATION DES TRAVAUX ET DEROULEMENT DU CHANTIER

Pendant la phase chantier, l'acquéreur s'engage à la propreté de son chantier.

Un chantier propre c'est :

- Un espace de travail organisé, délimitant et différenciant clairement la zone de stockage des matériaux de construction, l'aire de stationnement, la zone de cantonnement, la zone de regroupement des déchets.
- Un espace propre : accès nettoyés chaque soir.
- Un espace respecté : tri des déchets, dont les résidus de repas éventuels, brûlage interdit, affectation des zones parking / stockage / déchets respectée.
- Une information donnée aux voisins : prévenir du bruit, des va-et-vient d'engins, de la poussière.

LA REGLEMENTATION

En tant que maître d'ouvrage, l'acquéreur reste à tout moment responsable des entreprises qui interviennent sur le chantier, et du respect de la réglementation (droit du travail, de l'environnement...), même si un maître d'œuvre ou un architecte est missionné.

✦ Tout stockage de liquide susceptible de créer une pollution doit être muni d'une capacité de rétention étanche.

✦ Les entrepreneurs de travaux doivent tenir les voies publiques propres aux abords des chantiers.

✦ Lors de la consultation de vos entreprises, renseignez-vous sur les modalités de gestion des déchets qu'elles proposent.

✦ Les déchets dangereux doivent faire l'objet de la tenue d'un registre et de l'émission d'un bordereau de suivi.

VL

AG

XA CU

IL EST STRICTEMENT INTERDIT :

- ✦ d'abandonner ou d'enfourer les déchets,
- ✦ de souiller les déchets valorisables (cartons, ferrailles...),
- ✦ de déverser des effluents liquides sur le sol ou dans le réseau d'eau pluviale,
- ✦ de brûler les déchets, même végétaux.

L'acquéreur s'engage à assurer jusqu'à l'achèvement de la construction prévue sur son lot, le libre accès au chantier des représentants qualifiés de l'administration et de la CAN.

Les entrepreneurs de l'acquéreur chargés de la construction des bâtiments pourront utiliser les voies et ouvrages construits par la CAN, sous réserve de l'accord de celle-ci, qui leur imposera toutes mesures de police et d'entretien appropriées.

En cas de mise en demeure de faire, adressée par la CAN demeurée infructueuse, celle-ci fera directement exécuter, aux frais de l'acquéreur, l'ensemble des travaux de réfection nécessaires.

ARTICLE 22 - DUREE D'APPLICATION DU TITRE II DU CAHIER DES CHARGES

Il est précisé que le titre II du présent CCCT sera caduc à la suppression de la ZAC, constaté par délibération de la CAN ou tout autre acte administratif qui lui sera substitué.

TITRE III - CONDITIONS DE GESTION DES INSTALLATIONS COMMUNES ET DES OUVRAGES COLLECTIFS

ARTICLE 23 - SERVITUDES

L'acquéreur supportera les servitudes imposées pour l'aménagement de cette zone et celles pouvant résulter de la nature et de la situation des lieux et des conséquences de tous les textes concernant l'urbanisme et l'aménagement du PAP.

Les lots sont frappés dans leur totalité d'une servitude de passage au profit des réseaux de toute nature que la CAN entendrait implanter sur le PAP (eaux pluviales et eaux usées, adduction d'eau, gaz et électricité ainsi que ceux nécessaires aux télécommunications). Aucune construction, ni plantation ne sera autorisée sur ces réseaux ni à moins de deux mètres des limites de leur emprise, sauf contraintes techniques particulières et après accord de la CAN.

L'acquéreur sera tenu d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.

Par le fait même de l'acquisition de son lot, l'acquéreur acceptera la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'il édifie nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux, les dépenses correspondantes seront à sa charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de la CAN et du service public intéressé et sous leur contrôle.

Toute disposition contraire ne saurait revêtir qu'un caractère exceptionnel dû aux conditions spécifiques de l'activité à exercer et devrait être insérée dans l'acte de cession.

VL

AG

XP u

ARTICLE 24 - ENERGIE

Il est demandé à l'acquéreur d'apporter un soin particulier à la conception des éléments qui influenceront sur la consommation d'énergie et de présenter à la CAN, en même temps que le dossier « projet », un dossier « énergie » explicite sur les options retenues.

En particulier, l'acquéreur veillera à assurer une isolation thermique rigoureuse de ses réseaux de transport de chaleur, ainsi que de ses bâtiments en général.

La CAN émettra, au vu de ce dossier les critiques et recommandations qui pourraient permettre à l'acquéreur d'améliorer les options retenues.

La CAN dispose du pouvoir d'appréciation de la nécessité éventuelle de telles installations.

ARTICLE 25 - PUBLICITE

Les seules publicités ou enseignes autorisées sont celles relatives à l'activité exploitée sur le site.

ARTICLE 26 - GESTION DES ESPACES VERTS

1 - Utilisation des sols :

La CAN se réserve la possibilité d'exiger le dépôt de matériaux, de déblais ou autres, en des lieux préalablement fixés par elle, dans le cas où ces matériaux devraient être évacués à l'extérieur du lot.

Le lieu de dépôt provisoire ou définitif de la terre végétale déblayée du chantier de l'acquéreur sera soumis, par celui-ci, à l'agrément de la CAN.

2 - Aménagement des espaces verts :

La réception provisoire des travaux d'aménagement d'espaces verts devra avoir lieu au plus tard un an après la réception des travaux de gros œuvre de chaque tranche

ARTICLE 27 - TENUE DU LOT

L'acquéreur s'engage à :

✧ Interdire la formation de tas d'ordures, déchets, décombres ou résidus sur son lot, afin de garder les espaces non bâtis dans un état propre.

✧ Entretenir et arroser les plantations sur son lot. Il s'engage également à débroussailler, tous les trois ans au maximum, son terrain pour limiter les risques d'incendie.

✧ Réparer et repeindre au moins tous les trois ans les parties extérieures en bois ou en métal et toutes les parties des bâtiments qui sont ou devraient normalement être peintes, sauf si elles ont fait l'objet d'un traitement inaltérable.

✧ Ne pas stocker à l'air libre quelque produit ou matériel que ce soit, ne pas brûler les déchets, même végétaux, ne pas souiller les déchets valorisables (cartons, ferrailles...),

VL

AG

XP u

ARTICLE 28 - ASSURANCES

L'acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie solvable et pour leur valeur réelle. La police d'assurance devra contenir une clause contre le recours des voisins.

L'acquéreur devra par ailleurs se garantir pour sa propre responsabilité civile qui pourrait être mise en cause, compte tenu des particularités du présent cahier des charges.

Le présent article n'est pas applicable aux administrations qui sont réglementairement leur propre assureur.

ARTICLE 29 - RESPECT DES OBLIGATIONS RECIPROQUES

Les dispositions contenues au présent CCCT feront loi tant entre la CAN et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs et sous-acquéreurs.

La CAN subroge en tant que de besoin l'acquéreur dans tous ses droits en actions, de façon que tout propriétaire puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par le présent CCCT.

1 - En cas d'inobservation des obligations à la charge de la CAN, l'acquéreur pourra :

- a. mettre en demeure la CAN, par lettre recommandée avec accusé de réception, d'exécuter dans les trois mois les obligations lui incombant.
- b. si la CAN ne s'est pas exécutée dans le délai prescrit, exiger la résolution de la vente et le remboursement des plus-values apportées par lui au terrain et des travaux qu'il y aura éventuellement effectués, le montant de celles-ci étant fixé par expertise contradictoire dans les mêmes conditions que celles fixées par l'article 6 du présent cahier des charges.

2 - En cas d'inobservation des obligations à la charge de l'acquéreur et notamment dans le cas d'une réalisation non conforme au projet agréé, la CAN pourra demander la résolution de la vente dans les conditions énoncées à l'article 6, ou bien à son initiative :

- a. Demander des dommages et intérêts pour le préjudice qui lui est ainsi causé. Cette indemnité ne pourra être inférieure à 5 % de la valeur de cession du terrain.
- b. Demander en outre le remboursement de tous les frais supplémentaires qu'elle aura été amenée à engager du fait de la défaillance de l'acquéreur.

Dans le cas où l'acquéreur est une collectivité publique ou un établissement public, les alinéas 1 et 2 de cet article ne sont pas applicables.

ARTICLE 30 - INSERTION

Les prescriptions du présent CCCT et le cas échéant de ses annexes seront insérées intégralement par reproduction du texte complet dans l'acte de cession, lors des aliénations successives, ou dans les baux consentis tant en ce qui concerne les terrains cédés, qu'en ce qui concerne les constructions édifiées sur lesdits terrains.

Mention expresse sera en outre portée auxdits actes de cession ou de location que le nouvel acquéreur, locataire ou sous-locataire aura préalablement pris connaissance des droits et obligations résultant du présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il s'engage à en respecter purement et simplement les termes.

Tout acte passé en méconnaissance des dispositions prévues au présent article sera inopposable à la CAN. Ainsi, l'officier public ou l'acquéreur qui procéderait à la passation de tout acte de vente (ou location) en méconnaissance du présent

VL

AG

XP al

article engagerait sa propre responsabilité à l'égard des nouveaux acquéreurs, locataires ou sous-locataires.

ARTICLE 31 - MODIFICATIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Néant

ARTICLE 32 - SUBSTITUTION

Chaque lot de terrains ou de droits immobiliers cédés par la CAN dans le cadre de l'opération d'aménagement forme un tout indivisible pour l'application du présent CCCT. En conséquence, dans tous les cas où la personnalité de l'acquéreur serait amenée à disparaître, il devra obligatoirement se substituer pour rendre en lieux et places, tant dans ses droits que dans ses obligations, une et une seule personne morale ou physique.

Le présent cahier des charges de **cession de terrains** a été établi par la CAN. »

EFFET RELATIF

*En ce qui concerne la parcelle cadastrée section YK n° 54 (anciennement YK n° 33)

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre BOUTINEAU, notaire à PRAHECQ le 26 novembre 2001 publié au service de la publicité foncière de NIORT 1, le 5 décembre 2001 volume 2001P, numéro 8338.

*En ce qui concerne une partie de la parcelle cadastrée section ZX n° 93 (anciennement ZX n° 75)

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre BOUTINEAU, notaire à PRAHECQ le 17 juillet 2008 publié au service de la publicité foncière de NIORT 1, le 3 septembre 2008 volume 2008P, numéro 6694.

*En ce qui concerne le surplus de la parcelle cadastrée section ZX n° 93 (anciennement ZX n° 65)

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre BOUTINEAU, notaire à PRAHECQ le 17 juillet 2008 publié au service de la publicité foncière de NIORT 1, le 3 septembre 2008 volume 2008P, numéro 6695.

CARACTERISTIQUES

Les PARTIES conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des PARTIES, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les PARTIES ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier

VL

AG

XP al

immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les PARTIES ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **2 décembre 2023**, à seize heures.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFICIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du BENEFICIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

VL

AG

AD al

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Christophe CAZENAVE, notaire à NIORT (79000) 26 avenue Bujault, avec la participation de Maître Alice GAUFICHON, notaire à PRAHECQ (79230) 36 rue de Niort.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le BENEFCIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFCIAIRE de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFCIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la PARTIE la plus diligente mettra l'autre PARTIE en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des PARTIES refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFCIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFCIAIRE et par le notaire du BENEFCIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFCIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFCIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.

VL

AG

XP u

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFICIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux PARTIES de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les PARTIES attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

VL

AG

XP au

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les PARTIES.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix toutes taxes

payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le PROMETTANT n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le

la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

NEGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

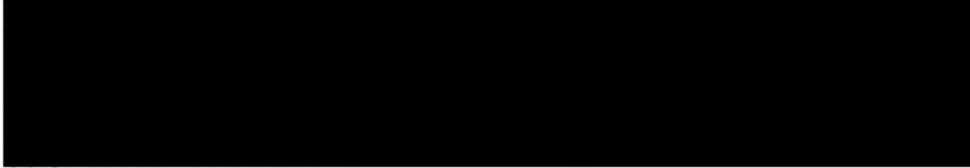
VL

AG

XP au

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :



Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire								
 Caisse des Dépôts	DDFIP DEUX SEVRES 44 RUE ALSACE LORRAINE BP 19149 79061 NIORT CEDEX			Domiciliation : SIEGE SOCIAL				
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB	
			40031	00001	0000146214C	44		
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)				
				FR04	4003	1000	0100	0014 6214 C44
SELARL CARTIER-GUILLOTEAU et GAUFICHON COMPTE DCN 36 RUE DE NIORT 79230 PRAHECQ				Identifiant International de la Banque (BIC)				
				CDCGFRPPXXX				

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'engage à verser dans les sept jours suivant la signature de la présente promesse de vente, au moyen d'un virement à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur le compte de la SELARL Emmanuelle CARTIER-GUILLOTEAU et Alice GAUFICHON, titulaire d'un Office Notarial à PRAHECQ

Dans l'hypothèse où l'indemnité d'immobilisation n'aurait pas été versée dans le délai ci-dessus imparti, les présentes seront considérées comme n'ayant jamais existé et le BÉNÉFICIAIRE sera donc déchu de tout droit d'exiger la réalisation des présentes, le tout si bon semble au PROMETTANT.

Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

- en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur

VL

AG

XP @

- en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN pendant la durée de celle-ci. L'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.
- toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :
 - si l'une au moins des conditions suspensives stipulées à l'acte venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
 - si le bien promis se révélait faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à le rendre impropre à leur usage ;
 - si le bien promis se révélait être grevé de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non à l'acte et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
 - si le bien venait à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée;
 - si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
 - en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative au bien ;
 - si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
 - et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le BENEFICIAIRE devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le BENEFICIAIRE d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le PROMETTANT sera alors en droit de sommer le BENEFICIAIRE par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le BENEFICIAIRE de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au PROMETTANT.

SEQUESTRE

Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre

De convention entre les PARTIES, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à Madame Viviane LALU, comptable à l'Office Notarial de PRAHECQ (79230)

Qui en est constituée séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

VL

AG

XP U

Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des PARTIES, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des PARTIES ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les PARTIES sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les PARTIES à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

Acceptation

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

VL

AB

AD AL

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Obtention d'un permis de construire purgé de recours et retrait

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire avant le 2 ~~octobre~~ ^{septembre} 2023 pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Construction d'un bâtiment à usage de logistique de 12000 m² avec une possibilité d'agrandissement de 6000 m² .

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de 2 mois à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le BENEFICIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFICIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFICIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront caduques et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BENEFICIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

+ septembre
au
AG
VL

VL

AG

XP au

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le BENEFICIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFICIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le BENEFICIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le BENEFICIAIRE déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

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

VL

AG

AD AL

- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le PROMETTANT s'obligera, 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.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le PROMETTANT s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le PROMETTANT 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 PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

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, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

VL

AG

XP au

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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 et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les PARTIES, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le PROMETTANT déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le BENEFICIAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- 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.

VL

AB

XA au

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

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 CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le BENEFICIAIRE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

VL

AG

XP AL

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le BENEFICIAIRE déclare que le notaire l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le BENEFICIAIRE est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

VL

AG

XP au

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le BENEFCIAIRE, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de

VL

AB

XA M

création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire a informé le BENEFICIAIRE qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au BENEFICIAIRE la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré le 23 août 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

VL

AG

XP au

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone modérée (zone 3).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone **d'aléa moyen**.

Une copie de la cartographie est jointe au dossier Géorisques.

Etude géotechnique

Le terrain se trouve dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, mais

VL

AB

AP M

dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles. En conséquence, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-4 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, le BENEFICIAIRE déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres...

Le rédacteur des présentes a spécialement informé le BENEFICIAIRE savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'allénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le PROMETTANT à quelque titre que ce soit.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

VL

AG

AD AL

- 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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le PROMETTANT déclare :

VL

AG

XA AU

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont

VL

AG

XP AL

utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectue, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le PROMETTANT a fourni au notaire le montant.

Le PROMETTANT, en sa qualité d'assujéti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de NIORT (79000) 171 avenue de Paris, où le redevable est identifié sous le numéro 200041317.

Le BENEFICIAIRE ayant lui-même la qualité d'assujéti au sens de l'article 256 A susvisé, 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 construction d'un bâtiment à usage de logistique de 12000 m² avec une possibilité d'agrandissement de 6000 m².
- **Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires**

VL

AG

XP

AL

pour l'édification de cette construction. 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 en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le PROMETTANT ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

PLUS-VALUES

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre BOUTINEAU, notaire à PRAHECQ le 26 novembre 2001.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIORT 1, le 5 décembre 2001 volume 2001P, numéro 8338.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre BOUTINEAU, notaire à PRAHECQ le 17 juillet 2008.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIORT 1, le 3 septembre 2008 volume 2008P, numéro 6694.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre BOUTINEAU, notaire à PRAHECQ le 17 juillet 2008.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de NIORT 1, le 3 septembre 2008 volume 2008P, numéro 6695.

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le BENEFICIAIRE ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

VL

AG

XP AL

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFCIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **cent cinquante euros (150,00 eur)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du BENEFCIAIRE, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

Le BENEFCIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

VL

AG

AD

CU

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

MEDIATION

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

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 rédacteur des présentes 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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les PARTIES écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles.

VL

AG

AD AL

Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "*Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de

VL

AG

AD

U

