

# EFY INVEST

Lieu-dit Terres de la Queue – ZI Terre de Flein  
45 450 DONNERY

---

PROJET DE CREATION D'UN ENTREPOT DE  
STOCKAGE AUTOMATISE

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA  
PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

## **ANNEXE 25** **Actes liés au terrain**



37 avenue Pierre 1<sup>er</sup> 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](http://www.groupeidec.com)

*Affaire suivie par Emilie CHANTRE*

---

**Décembre 2021 – Indice A (Avril 2022)**

Le projet de site ICPE porte sur les emprises suivantes :

Section	Numéros
AM	4p – 5 – 6 - 7
	Portion du Chemin rural n°24 déclassé

Le terrain est actuellement propriété :

- De la SA MONNET pour les parcelles 5/6/7, avec compromis de vente au bénéfice d'EFY INVEST.
- Du Département du Loiret pour une emprise réduite de 1561 m<sup>2</sup> sur la parcelle 4. Un compromis de vente sera établi ultérieurement au profit d'EFY INVEST dans le cadre de la finalisation des négociations sur les accès. Toutefois, à ce stade de l'étude, le Département restera considéré comme le propriétaire du terrain (voir PJ8).
- De la commune de Donnery pour une portion du chemin rural 24 déclassé. Ce déclassement avec promesse de vente au profit de la SA MONNET a été acté en 2020. Une délibération correctrice a été prise en fin d'année 2021 pour assurer cette promesse de vente au bénéfice d'EFY INVEST.

En tout état de cause, EFY INVEST sera propriétaire de l'ensemble des terrains avant le démarrage des travaux, mais à ce stade il sera considéré que la parcelle AM4p est propriété du Département car il n'est pas possible de produire de promesse de vente entre les parties.

On notera également l'accord fourni par SUNTORY pour le dépôt d'un permis de construire par EFY INVEST portant sur la galerie de liaison entre les deux sites. En effet, les terrains d'emprise de la galerie surplombant le site SUNTORY, restent propriété de SUNTORY.

## ATTESTATION ET PROMESSE POUR LES PARCELLES AM 5/6/7

Orléans, le 15 décembre 2021

**SAS MONNET**

33, Boulevard Rocheplatte

45 000 - ORLEANS

**Affaire** : EFY INVEST – DONNERY (45)

**Objet** : ZI Terre de Flein  
Attestation de Cession

Madame, Monsieur

Je soussigné YVES NOUBLANCHE président de la SAS MONNET, certifie par la présente avoir l'autorisation des associés de la société afin de céder les parcelles situées sur la commune de Donnery (45) et référencées AM 5, 6 et 7 à la société EFY INVEST.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

YVES NOUBLANCHE  
Président SAS MONNET



38479401  
XP/CHG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,  
LE DIX SEPT DÉCEMBRE  
A ORLEANS (Loiret), 1 rue Royale, au siège de l'Office Notarial, ci-après  
nommé,  
Maitre Xavier PELLEGRIN, Notaire Associé de la Société à  
Responsabilité Limitée « NORIAL », titulaire d'un Office Notarial à ORLEANS, 1  
rue Royale,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête  
de :**

**PROMETTANT**

La Société dénommée **MONNET**, Société par actions simplifiée au capital de 5 200,00 €, dont le siège est à ORLEANS (45000), 33 boulevard Rocheplatte, identifiée au SIREN sous le numéro 384 959 516 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS.

**BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **EFY INVEST**, Société par actions simplifiée au capital de 150 000,00 €, dont le siège est à ORLEANS (45000), 33 boulevard Rocheplatte, identifiée au SIREN sous le numéro 904701000 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS.

**QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée EFY INVEST se réserve la faculté d'acquérir la pleine propriété.

**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 MONNET**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

#### **Concernant la société EFY INVEST**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée MONNET est représentée à l'acte par Monsieur Yves NOUBLANCHE, agissant en vertu d'une délibération dont une version scannée est ci-annexée.

- La Société dénommée EFY INVEST est représentée à l'acte par Monsieur Eric BASSAISTEGUY agissant en vertu d'une délibération dont une version scannée est ci-annexée.

### **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.

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

## EXPOSE

### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT**  
**TERMINOLOGIE**  
**DESIGNATION**  
**DELAI - REALISATION - CARENCE**  
**PROPRIETE - JOUISSANCE**  
**PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**  
**RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**  
**CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**  
**REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**  
**FISCALITE**  
**SUBSTITUTION**  
**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**  
**AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

### OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

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

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

**A DONNERY (LOIRET) 45450 Terres de la Queue,**  
Parcelles de terres non viabilisées .  
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	5	TERRES DE LA QUEUE	00 ha 60 a 24 ca
AM	6	TERRES DE LA QUEUE	01 ha 05 a 86 ca
AM	7	TERRES DE LA QUEUE	03 ha 26 a 72 ca

Total surface : 04 ha 92 a 82 ca

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

#### **OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE A EFFECTUER**

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du propriétaire actuel et son descriptif annexé à l'acte de vente.

#### **AFFECTATION**

Le **BIEN** est actuellement affecté à usage rural.  
Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à usage de terrain à bâtir.

#### **EFFET RELATIF**

##### ***Concernant la parcelle cadastrée section AM numéro 6 :***

Acquisition suivant acte reçu par Maître de DECKER notaire à CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE le 12 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de ORLEANS 1 le 25 juin 2020, volume 2020P, numéro 4201.

##### ***Concernant la parcelle cadastrée section AM numéro 5 :***

Acquisition suivant acte reçu par Maître de DECKER notaire à CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE le 12 juin 2020, publié au service de la publicité foncière de ORLEANS 1 le 25 juin 2020, volume 2020P, numéro 4202.

##### ***Concernant la parcelle cadastrée section AM numéro 7 :***

Acquisition suivant acte reçu par Maître ZIND notaire à CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE le 28 février 2020, publié au service de la publicité foncière de ORLEANS 1 le 18 mars 2020, volume 2020P, numéro 2258.

#### **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 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 **15 juin 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.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

### **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.

### **REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Xavier PELLEGRIN, Notaire à ORLEANS.

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 **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** de l'acquiescer.

#### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** 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.
- 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.

#### **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.

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** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et 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 [REDACTED] (R), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le montant de ladite TVA devant être calculé sur la marge. Il devra être fourni par le **PROMETTANT** au

**BENEFICIAIRE** et au notaire soussigné au plus tard dans un délai de 12 mois à compter des présentes.

#### 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.

#### COÛT DE L'OPERATION

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

Prix [REDACTED] EUR  
Frais de la vente (provision calculée sur le montant hors taxe et qui sera à revoir une fois le montant de la TVA sur marge connu) [REDACTED] EUR

Frais de négociation [REDACTED]  
Ensemble [REDACTED] EUR

#### INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de [REDACTED].

De convention expresse entre elles, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du **PROMETTANT** et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

#### RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

#### RESERVES

##### Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

**Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.**

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

**La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.**

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

#### Condition suspensive d'acquisition d'autres biens

La réalisation de la présente promesse est soumise à l'accord de vente par les propriétaires concernés au **BENEFICIAIRE**, et de la possibilité de réalisation desdites ventes dans le délai de validité de la présente promesse, des biens suivants :

- partie **Est de la parcelle cadastrée section AM numéro 4**, dont la limite Ouest sera définie par une ligne prolongeant la limite séparative des parcelles AM 7 et 22. Cette partie de parcelle se trouvera donc dans le prolongement de la parcelle AM numéro 5 (partie délimitée en vert sur le plan ci-joint), au prix fixé par le Département du Loiret.

- une partie, délimitée sous teinte jaune, du chemin rural de la Saltière (ainsi dénommé sur le plan de cadastre ci-joint où il apparaît sans doute par erreur sous le numéro 23, également affecté au chemin rural de Courtembai situé à l'Ouest de la parcelle AM 7, et indiqué comme étant le chemin rural n°21 sur le courrier de la Mairie, également ci-joint, et éventuellement numéroté également 24) au prix fixé par la Mairie et avec en contrepartie l'aménagement, et l'éventuelle cession à la collectivité compétente, d'un nouveau chemin (matérialisé à titre indicatif sur le plan ci-dessous (chemin surligné en jaune)) ainsi qu'il est expliqué dans le courrier susvisé de la Mairie.



territoire d'innovation

La présente condition sera réalisée par la signature de la totalité des actes de vente desdits biens au plus tard concomitamment à la signature de la vente objet de la présente promesse.

#### Obtention d'un permis de construire

##### Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante : construction d'un bâtiment logistique de 22 000m<sup>2</sup> environ (qui apparaît sur le plan ci-dessus à titre indicatif).

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** a déjà, à ce jour, déposé la demande de permis ainsi qu'il résulte du récépissé ci-joint.

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre à l'autorité compétente tous documents qui lui seraient demandés dans les meilleurs délais et à en justifier auprès du **PROMETTANT** pour le cas où le dossier serait considéré comme incomplet par ladite autorité.

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 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 :**

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- 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 **BENEFICIAIRE** déclare ne pas vouloir se contenter d'un permis tacite, l'obtention d'un arrêté exprès de permis de construire étant impératif.
- Si le permis est accordé (expressément) 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 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 retarder d'autant la réalisation de 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.

**Affichage du permis de construire**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.

- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

#### **Obtention d'un arrêté permettant d'exploiter une ICPE**

Compte tenu de la destination du BIEN envisagée par le BENEFCIAIRE, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention d'un arrêté préfectoral purgé de tout recours, permettant l'exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à enregistrement (catégorie 1510 - Stockage de matières, produits ou substances combustibles dans des entrepôts couverts)

Le **BENEFCIAIRE** a d'ores et déjà déposé le dossier de demande d'enregistrement le 16 décembre 2021 ainsi déclaré par le **PROMETTANT**.

Il s'engage à justifier de toutes les diligences entreprises pour remettre tous documents ou éléments qui pourraient être requis par l'autorité administrative. Le délai par défaut pour fournir ces éléments ou documents est de quinze (15) jours, sauf justification du besoin d'un délai plus long, notamment si la production du document ou de l'élément demandé nécessite l'intervention d'un tiers : dans ce cas, le délai nécessité par ce tiers sera considéré comme n'étant pas de la responsabilité du **BENEFCIAIRE** si toutefois celui-ci justifie d'une relance ou d'une demande de justification de l'état d'avancement de la prestation du tiers sur un rythme hebdomadaire.

#### **Absence de condition d'obtention de prêt**

Il n'est pas érigé en condition suspensive de la présente promesse l'obtention d'un accord de financement ou d'un contrat de prêt.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

#### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFCIAIRE** 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 **BENEFCIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFCIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### **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.

Un état hypothécaire délivré le 9 décembre 2021 et certifié à la date du 29 novembre 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### **SERVITUDES**

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

Le **VENDEUR** 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**.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

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 étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.



#### CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

#### Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière déterminé 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 de la taxe foncière 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.

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

### CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

##### URBANISME

##### Enonciation des documents obtenus

###### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 14 décembre 2021, sous le numéro CUa 045 126 21 J0079.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.

- Les observations.

**Le BENEFCIAIRE :**

- s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées dans ce document au caractère purement informatif ;

- reconnaît que le notaire lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;

- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

**Note d'urbanisme**

La commune a répondu le 14 décembre 2021 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

Le **BENEFCIAIRE** s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

**EMPLACEMENT RESERVE**

**Le certificat d'urbanisme révèle l'existence d'un emplacement réservé.**

**Cet emplacement concerne la partie nord de la parcelle AM numéro 5.**

Toute construction est interdite à l'endroit de cet emplacement.

Le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité ou le service public d'acquiescer cet emplacement.

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation.

**DIAGNOSTICS**

**DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

**Termites**

Le **PROMETTANT** déclare :

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

**Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

### **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 FORT.

Une copie de la cartographie est annexée.

### Etude géotechnique

Les parties déclarent que des premiers sondages ont été réalisés et que les résultats de ces sondages n'ont pas été de nature à rendre non réalisable la condition suspensive d'obtention de permis de construire.

Il est néanmoins prévu que des sondages et études complémentaires seront réalisés par le **BENEFICIAIRE**.

## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée, le rapport figurant à la suite de l'état des risques et pollution ci-annexé.

## 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.

**La vente qui interviendra dans le cadre de la réalisation de la présente promesse de vente sera donc soumise de plein droit à la taxe sur la valeur ajoutée.**

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'effectuera,

conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge dont le **PROMETTANT s'est engagé à fournir au notaire le montant.**

Le **PROMETTANT**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectuera le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises d'ORLEANS dont le PROMETTANT dépend

Le montant de la base taxable sera indiqué par le PROMETTANT au plus tard 15 jours avant la signature de l'acte authentique de vente.

Le **BENEFICIAIRE** ayant lui-même la qualité d'assujetti 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 immeuble à usage de stockage et logistique.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. 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

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

#### PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître de DECKER, notaire à CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE le 12 juin 2020 pour une valeur de [REDACTED].

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de ORLEANS 1, le 25 juin 2020 volume 2020P, numéro 4201.

Acquisition suivant acte reçu par Maître de DECKER, notaire à CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE le 12 juin 2020 pour une valeur [REDACTED]

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, le 25 juin 2020 volume 2020P, numéro 4202.

Acquisition suivant acte reçu par Maître ZIND, notaire à CHATEAUNEUF-SUR-LOIRE le 28 février 2020 pour une valeur de [REDACTED]

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 1, le 18 mars 2020 volume 2020P, numéro 2258.

Compte tenu de l'activité du **PROMETTANT**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques d'ORLEANS.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par tous moyens adressés au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

### **DISPOSITION TRANSITOIRES**

#### **SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES**

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT**

Au cas de dissolution volontaire du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé.

#### **REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE**

Au cas de dissolution volontaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, mais après la réalisation des conditions suspensives, ses ayants droit pourront demander, soit la réalisation des présentes à leur profit dans les mêmes conditions que leur auteur, soit de ne pas poursuivre celles-ci, l'acompte versé leur étant alors restitué déduction faite des frais déjà engagés.

A défaut pour les ayants droits d'avoir informé par tout moyen le **PROMETTANT** dans le délai d'un mois du décès de leur volonté de poursuivre l'acquisition, les présentes seront caduques, de sorte que chacune des parties retrouvera sa liberté.

Les ayants droit, s'ils poursuivent l'acquisition, devront être majeurs et non soumis à un régime de protection juridique ni à une procédure de cessation de paiements.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires. Il est précisé que cette clause est une condition déterminante des présentes.

### FRAIS

Il est versé par le **BENEFICIAIRE** une somme de [REDACTED] [REDACTED] TVA comprise au titre du paiement de l'enregistrement [REDACTED], et de provision pour frais d'établissement de la promesse de vente en ce compris l'honoraire ([REDACTED] Toutes Taxes Comprises) en application du décret du 26 février 2016.

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte seront à la charge du **BENEFICIAIRE** qui s'y oblige.

Les frais comprendront, le cas échéant, tous débours exposés en raison du projet de vente réalisé ou non.

Si le **BENEFICIAIRE** se désiste de son engagement, cette somme de [REDACTED] ([REDACTED] Toutes Taxes Comprises) restera donc acquise au notaire rédacteur de la présente promesse, ce qui est expressément accepté par lui.

### PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de [REDACTED]

Le **BENEFICIAIRE** 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.

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 **BENEFICIAIRE** 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.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

#### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **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. 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 Electronique 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 celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.


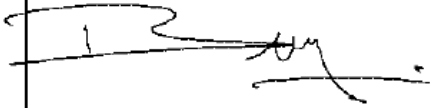

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>M. NOUBLANCHE Yves</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>MONNET a signé</b></p> <p>à ORLEANS le 17 décembre 2021</p>	
<p><b>M. BASSAISTEGUY Eric</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée EFY</b> <b>INVEST a signé</b></p> <p>à ORLEANS le 17 décembre 2021</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>PELLEGRIN XAVIER a</b> <b>signé</b></p> <p>à ORLEANS L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE DIX SEPT DÉCEMBRE</p>	

## ATTESTATION POUR LE CHEMIN RURAL 24 PARTIEL

Extrait du Procès-verbal du Conseil Municipal du 27 Février 2020

Délibération n°2020.029

URBANISME

### DÉSACCESSION ET ALIÉNATION D'UNE PARTIE DU CHEMIN RURAL N° 24 DIT « DE LA SALTIERE » APRÈS ENQUÊTE

**Vu** l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités territoriales modifié par l'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006, relatif à la gestion des biens et des opérations immobilières ;

**Vu** l'article L3221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'État sur les projets de cession d'immeubles poursuivis par les collectivités territoriales ;

**Vu** le Code Rural, et notamment ses articles L. 161-10 relatif à l'aliénation des chemins ruraux ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019 prescrivant le projet de mise à enquête publique en vue de la désaffectation et l'aliénation du Chemin Rural n° 24 dit de la Saltière ;

**Vu** l'arrêté du Maire n°057/2019 du 03 Décembre 2019, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la désaffectation et de l'aliénation du Chemin Rural n° 24 dit de la Saltière, du lundi 30 décembre 2019 au vendredi 17 janvier 2020 ;

**Vu** l'avis des domaines n° 2019-45126V0926 en date du 18 décembre 2019 ;

**Vu** l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 décembre 2019 au 17 janvier 2020 ;

**Vu** le rapport et les conclusions du Commissaire enquêteur en date du 23 janvier 2020 ;

**Considérant** que le chemin rural n° 24 dit de la Saltière n'est plus utilisé par le public dans sa partie longeant l'usine d'embouteillage ;

**Considérant** que l'article L. 161-10 du Code rural autorise la vente d'un chemin rural lorsqu'il cesse d'être affecté à l'usage du public ;

**Considérant** qu'un chemin sera créé pour compenser la suppression du chemin rural n° 24 via le chemin rural n° 23 ;

**Considérant** l'offre faite par la SA MONNET d'acquiescer ledit chemin au prix proposé par le service des domaines ;

**Considérant** qu'une enquête publique a été organisée conformément aux dispositions des articles R. 161-25 à R. 161-27 du Code Rural et qu'une seule observation du public a été relevée et prise en compte ;

**Considérant** le rapport du Commissaire enquêteur et son avis favorable sans prescriptions ;

**Considérant** que les communes de plus de 2 000 habitants sont tenues de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'État avant toute cession. L'absence de réponse dans un délai d'un mois équivaut à un accord tacite ;

**Considérant** que l'avis de l'autorité compétente de l'État en date du 18 décembre 2019 estime la valeur vénale dudit bien à 2 000 € ;

Le Maire informe le Conseil Municipal de la réglementation applicable en matière de cession d'immeubles. Il expose que toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le Conseil Municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'État ;

Le Maire propose au Conseil Municipal de céder cette partie du chemin rural dit « de la Saltière », au prix de 2 000 €, au profit de la société MONNET.

Il précise par ailleurs, que conformément à l'article L 161-10 du Code rural, le projet d'aliénation a été soumis à enquête publique du 30 décembre 2019 au 17 janvier 2020, laquelle n'a donné lieu qu'à une observation du public et à un avis favorable sans prescription du Commissaire enquêteur ;

Le Maire précise également que l'article L 161-10 du Code Rural impose à la Commune, après avoir ordonné l'aliénation, de mettre en demeure les riverains, d'acquiescer les terrains attenants à leurs propriétés. Ces derniers ont un mois pour déposer une offre suffisante. A défaut la Commune pourra céder son bien selon les règles classiques de la vente des propriétés communales ;

*Après avoir entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le conseil municipal à la majorité des membres présents et représentés, 1 voix abstention : Madame Claire Barbara*

- **DÉCIDE** la désaffectation du chemin rural dit « de la Saltière » en vue de sa cession à la SA MONNET.
- **PRÉCISE** que les riverains n'ont pas été mis en demeure d'acquiescer puisqu'ils sont les propriétaires porteurs du projet concerné par l'aliénation du chemin.
- **DONNE** son accord pour la vente d'une partie du chemin rural dit « de la Saltière », sis « Terres de Flein », d'une longueur de 410 m et une surface de 2000 m<sup>2</sup> environ, pour un montant de 2 000 euros, au profit de la SA MONNET.

**DIT** que la présente délibération fera l'objet des modalités de publicité suivante :

- un affichage en Mairie pendant un mois.
- mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**DIT** que le rapport et conclusions du Commissaire Enquêteur sont tenus, depuis leur réception, à la disposition du public, à la Mairie de Donnery, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ainsi que sur le site de la commune.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout acte relatif à la vente, ainsi que tout document se rapportant à cette affaire.

**DIT** que les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur.

**DIT** que la présente délibération sera exécutoire :

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- après sa transmission à Monsieur le Préfet.

A noter que cette délibération a été modifiée lors du Conseil Municipal le 16 Décembre 2021, pour accorder le bénéfice du déclassement à EFY INVEST en remplacement de SA MONNET.

Extrait du Procès-verbal du Conseil Municipal du 16 Décembre 2021

#### **Délibération 2021.096**

#### **ALIENATION D'UNE PARTIE DU CHEMIN RURAL N°24 DIT DE « LA SALTIERE », CHANGEMENT D'ACQUEREUR**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération n°2020.029 du conseil municipal de Donnery du 27 février 2020 relative à la désaffectation et aliénation d'une partie du chemin rural n°24 dit de « La Saltière » après enquête,

Considérant que pour réaliser cette opération, une société spécifique a été créée, la société EFY INVEST,

Par délibération du 27 février 2020, le conseil municipal de Donnery a accepté de désaffecter le chemin rural n°24 dit de « La Saltière » afin d'en aliéner une partie à la SA MONNET au prix de 2000€.

Le porteur de ce projet d'acquisition a informé la commune de Donnery par courriel du 25 novembre 2021 qu'une société fut créée spécifiquement pour, notamment, porter cette opération. Il s'agit de la société EFY INVEST.

Par conséquent, il convient de modifier la délibération n°2020.029 en modifiant l'identité de la société acquéreur d'une partie de ce chemin selon les conditions préalablement définies dans la décision du 27 février 2020.

*Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité des membres présents et représentés*

- Modifie la délibération n°2020.029 du conseil municipal de Donnery du 27 février 2020,
- Décide de céder à la société EFY INVEST, en lieu et place de la SA MONNET, une partie du chemin rural n°24 dit de « La Saltière » sis « Terres de Flein », d'une longueur de 400 m et d'une surface de 2000 m<sup>2</sup>, pour un montant de 2000€,
- Autorise Monsieur le Maire ou l'adjoint s'y substituant à signer tout acte relatif à cette opération, ainsi que tout document se rapportant à cette affaire.

## ACCORD SUNTORY POUR DEPOT PC GALERIE

DocuSign Envelope ID: 1335944D-D81B-4C2B-A0F9-D222640D9473

BLOIS, le 9 décembre 2021

### EFY INVEST

33, Boulevard Rocheplatte

45 000 - ORLEANS

**Affaire** : EFY INVEST – DONNERY (45)

**Objet** : ZI Terre de Flein  
Autorisation de dépôt de Permis de construire

Madame, Monsieur

Je soussigné, Monsieur Carlos SANTOS, agissant en ma qualité de représentant de la société Orangina Suntory France Production, société par actions simplifiée, dont le siège social est sis 433 Chemin des Matouses 84470 Châteauneuf-de-Gadagne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Avignon sous le numéro 407 512 938 (« OSFP ») autorise par la présente la société EFY INVEST, dont le siège est sis 33 boulevard Rocheplatte 45000 Orléans, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Orléans sous le numéro 904 701 000, à déposer un permis de construire sur la parcelle propriété de OSFP (référence cadastrale : Section AM, parcelle n°9), objet du projet de construction d'un entrepôt logistique, dont la particularité réside dans la création d'une galerie reliant ce dernier au bâtiment existant appartenant à OSFP.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

DocuSigned by:  
  
6D4EC0218E664DD  
Carlos SANTOS