

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
LE SEIZE FÉVRIER**

Maître Marjorie de DECKER notaire soussigné, au sein de la société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "SELARL Marjorie de DECKER & Morgane MONNIER", notaires associés, titulaire d'un office notarial dont le siège est à CHATEAUNEUF-S-LOIRE (45110), Place des Douves

Avec la participation de Maître Olivier MOINARD, Notaire à MACON CEDEX (71005), MACON CEDEX (71005), 112 RUE TOURNELOUP, assistant le bénéficiaire,  
A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**PROMESSE UNILATERALE DE CHARGES FONCIERES  
AU SEIN D'UNE ZAC**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**1) Promettant**

La "**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES**", collectivité territoriale, personne morale de droit public, dont le siège social est à CHATEAUNEUF SUR LOIRE (45110), 136 route d'Orléans.

Non immatriculé au Registre du commerce et des sociétés  
Identifiée sous le numéro SIREN 244 500 427.

**Dont la dénomination sera ci-après "LE PROMETTANT"  
D'UNE PART**

**2) Bénéficiaire**

La société dénommée "**SCI 5A IMMOBILIERE**",  
Société civile immobilière au capital de SEIZE MILLE EUROS (16.000,00 €), dont le siège social est à MACON (71000), Rue de la Grosne ZI Sud Grosne.  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MACON et identifiée sous le numéro SIREN 778 147 660.

**Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"**

**PRESENCE - REPRESENTATION**

1) En ce qui concerne le promettant :

- La "**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES**", est représentée par Monsieur Frédéric MURA, ici présente, agissant en qualité de Président et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 13 décembre 2021, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé,

**(ANNEXE N°1. DELIBERATION CCL)**

2) En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "**SCI 5A IMMOBILIERE**", est représentée par Monsieur Franck ALAINE, , ici présent, agissant en qualité de gérant, et en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 14 février 2022 dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

**(ANNEXE N°2. DELIBERATION SCI 5A IMMOBILIERE)**

**FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

**ETAT - CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

**ENGAGEMENT DU PROMETTANT**

Par les présentes, le Promettant, en s'obligeant et en obligeant solidairement ses héritiers et ayants droits, fussent-ils mineurs non émancipés ou autrement incapables, promet de vendre, et par suite, confère d'une manière ferme et définitive au Bénéficiaire la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais fixés, les biens ci-après identifiés sous le terme Immeuble, que le Bénéficiaire déclare bien connaître pour les avoir vus et visités dans le but des présentes.

Les parties conviennent que le défaut d'exécution par le Promettant de son engagement de vendre pourra se résoudre au choix du Bénéficiaire, par l'allocation de dommage et intérêts conformément à l'article 1142 du Code civil, ou par l'exécution forcée de la vente sur décision judiciaire purgée de tout recours.

De son côté, le Bénéficiaire accepte la présente promesse mais se réserve toutefois la faculté de demander ou de renoncer à la réalisation de la vente.

### **Obligation générale du promettant**

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFCIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au Notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du livre foncier.

### **Obligation générale d'information**

Le Promettant reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné :

- de son obligation de porter à la connaissance du bénéficiaire toutes informations sur les charges, contraintes et vices cachés (matériels et immatériels) susceptibles de grever l'immeuble vendu et plus généralement tous éléments, caractéristiques, qualités et défauts afférents à l'immeuble vendu et à son environnement susceptibles d'avoir une influence sur le consentement du bénéficiaire ;
- des conséquences d'un défaut ou d'une insuffisance d'information ou encore d'une communication volontaire de renseignements inexacts ; ainsi en cas de mauvaise foi avérée du promettant, les clauses d'exonération de garantie insérées ci-après seraient mises en échec, étant précisé qu'il en irait de même si le promettant venait à être considéré comme un professionnel de l'immobilier pour la réalisation de la présente vente.

### **EXPOSE**

En tant que de besoin, Promettant et Bénéficiaire déclarent que le présent Exposé fait partie intégrante du présent acte, en conséquence, toutes les dispositions qu'il contient leur sont opposables.

Les Parcelles objets des présentes sont comprises dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite Zone d'Aménagement Concerté "ZAC DES LOGES" .

## 1/CRÉATION DE LA ZAC DES LOGES

Suivant délibération en date du 13 juillet 2007, annexée aux présentes, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES a approuvé le dossier de création de la ZAC DES LOGES.

Cette délibération a été transmise à la Préfecture du LOIRET le 19 juillet 2007 et a :

- *approuvé le dossier de création de la ZAC DES LOGES*
- *instauré un régime de participation du constructeur au coût réel des équipements induits par l'opération et d'exonérer en conséquence du système de participation forfaitaire de la taxe locale d'équipement ;*
- *déclaré que le mode de réalisation choisi relèvera d'un traité de concession passé avec un concessionnaire aménageur*

Précision étant ici faite que :

- le coût des éléments d'équipement public sont à la charge de de la Communauté de Communes des Loges, aménageur de la ZAC à l'exception des frais de raccordement aux divers réseaux relevant de la répartition des prestations à la charge de l'aménageur et du constructeur de la ZAC DES LOGES annexé au dossier de création de ZAC dont une copie demeure annexée aux présentes.
- qu'il n'a pas été régularisé de traité de concession auprès d'un concessionnaire aménageur, l'aménageur étant la Communauté de Commune des Loges.

Cette délibération dûment transmise en préfecture a été affichée au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES du 23 juillet au 27 août 2007 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée le 3 septembre 2007 dont une copie est annexée aux présentes.

Le représentant de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES déclare et garantit qu'il n'y a eu aucun recours ni retrait contre la délibération sus mentionnée.

**(ANNEXE N°3. DELIBERATION CREATION ZAC)**

**(ANNEXE N°4. AFFICHAGE CREATION ZAC)**

## 2/ DOSSIER DE RÉALISATION DE LA ZAC

Suivant délibération en date du 14 décembre 2009, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES a approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics . Cette délibération a été transmise à la Préfecture du LOIRET le 21 décembre 2009. Une copie de la délibération est annexée aux présentes.

Cette délibération dûment transmise en préfecture a été affichée au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES du 22 décembre 2009 au 25 janvier 2010 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée le 1er février 2010 dont une copie est annexée aux présentes.

Le représentant de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES déclare et garantit qu'il n'y a eu aucun recours ni retrait contre la délibération sus mentionnée.

Cette délibération a :

- *approuvé le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC DES LOGES*
- *approuvé les modalités de publication et d'information*

**(ANNEXE N°5. DELIBERATION APPROBATION ZAC)**

**(ANNEXE N°6. AFFICHAGE APPROBATION ZAC)**

### 3/ DEPOT DE PIECES

Suivant acte reçu par Maître Georges RABBE, notaire à JARGEAU, le 9 juillet 2010, le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES a déposé au rang des minutes :

- le cahier des charges de cession de terrains de la ZAC DES LOGES à FAY AUX LOGES,
- le cahier des prescriptions en matière d'urbanisme d'architecture, de paysage et d'environnement,
- le document émanant de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES relatif au raccordement aux divers réseaux, soit la répartition des prestations à la charge de l'aménageur et du constructeur de la ZAC DES LOGES,
- la délibération de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES en date du 18 décembre 2009.

Une copie authentique de ce dépôt de pièces a été publiée au 2<sup>e</sup> bureau des hypothèques de ORLEANS, le 27 septembre 2010 volume 2010P n°3616, suivi d'une attestation rectificative dressée le 6 décembre 2010 et publiée au même bureau des hypothèques de Orléans le 14 décembre 2010 volume 2010 P n°4684.

### 4 / DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA ZAC

Les règles applicables dans la ZAC DES LOGES sont celles contenues dans le plan local d'urbanisme approuvé par la Commune de FAY AUX LOGES concernant les parcelles 1AUI et 2AUI.

*Le plan de zonage ainsi que les dispositions du Plan Local d'urbanisme des zones 1AUI et 2 AUI demeurent annexés aux présentes **(ANNEXE N°7. PLAN DE ZONAGE ET DISPOSITIONS DU PLU)***

### 5/ PROJET DU BÉNÉFICIAIRE

Le Bénéficiaire s'est intéressé à l'achat au sein de la ZAC DES LOGES sur lequel il projette **la réalisation de l'extension du bâtiment logistique.**

Le Bénéficiaire a présenté son projet au Promettant, qui a accepté de conclure avec lui, le présent avant-contrat.

**CELA EXPOSE**, les Parties ont requis le notaire soussigné, d'établir de la manière suivante le présent avant contrat.

**DESIGNATION**

FAY AUX LOGES (Loiret)

---

**Une terrain à bâtir comprenant une partie non constructible de 8 448 m<sup>2</sup> situé à FAY AUX LOGES (45450), situé dans la ZAC DES LOGES, Avenue de la Communauté**

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZN	0267	AV DE LA COMMUNAUTE	02 ha 77 a 31 ca
	ZN	0269	AV DE LA COMMUNAUTE	02 ha 81 a 12 ca
Contenance totale				05 ha 58 a 43 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Rappel de division : Ces parcelles proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section ZN, numéro 232, en six nouvelles parcelles savoir :

- Parcelle cadastrée section ZN numéro 266 pour 00ha 25a 98ca
- Parcelle cadastrée section ZN numéro 267 pour 02ha 77a 31ca
- Parcelle cadastrée section ZN numéro 268 pour 00ha 03a 96ca
- Parcelle cadastrée section ZN numéro 269 pour 02ha 81a 12ca
- Parcelle cadastrée section ZN numéro 270 pour 02ha 81a 18ca
- Parcelle cadastrée section ZN numéro 271 pour 33ha 55a 62ca

Suivant document d'arpentage dressé 19 novembre 2019 par Monsieur Thomas BLANC, géomètre-expert à JARGEAU, portant le numéro 1256 G dont une copie est demeurée annexée aux présentes (**ANNEXE N°8. DOCUMENT D'ARPENTAGE**)

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

**Rappel de division cadastrale :**

\*La parcelle cadastrée section ZN numéro 232 provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section ZN numéro 193 en trois nouvelles parcelles cadastrées section ZN numéros 230, 231 et 232

\* La parcelle cadastrée section ZN numéro 193 provient elle-même de la division de la parcelle originellement cadastrée section ZN numéro 145 en deux nouvelles parcelles cadastrées section ZN numéros 192 et 193 aux termes d'un procès-verbal de cadastre publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 2, le 24 janvier 2014 volume 2014P numéro 381

\* La parcelle cadastrée section ZN numéro 145 provient elle-même de la division de la parcelle originellement cadastrée section ZN numéro 137 divisée en six nouvelles parcelles cadastrées section ZN n°141 à 146 suivant procès verbal de cadastre n° 15451 du 20 avril 2011 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques d'ORLEANS, le 5 mai 2011 volume 2011P n°1838

\* La parcelle cadastrée section ZN numéro 137 provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section ZN numéro 136 divisée en trois nouvelles parcelles cadastrées section ZN n°137 à 140 suivant procès verbal de cadastre n°15443 du 14 avril 2011 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques d'ORLEANS le 14 avril 2011 n°2011P n°1589

\* La parcelle cadastrée section ZN numéro 136 provient de la réunion des parcelles cadastrées section ZN Numéros 79 et section ZN numéros 39 à 40 et ZN numéro 77 suivant procès verbal de cadastre n°14970 du 30 avril 2010 publié au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques d'ORLEANS le 25 mai 2010 volume 2010P n°1914

\* Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section ZN numéro 77 provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section ZN numéro 53 en trois nouvelles parcelles cadastrées section ZN numéro 77 à 79, ladite division publiée au service de la publicité foncière d'ORLEANS 2, le 11 août 2004 volume 2004P numéro 3740

Effet relatif - 1°) En ce qui concerne les parcelles anciennement cadastrées section ZN numéros 39,40 et 79 :

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître GOUSSARD, notaire à CHATEAUNEUF SUR LOIRE, le 31 octobre 2008, publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 2, le 28 novembre 2008 volume 2008P numéro 4953.

2°) En ce qui concerne la parcelle anciennement cadastrée section ZN numéro 77 :

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître ZIND, notaire à CHATEAUNEUF SUR LOIRE, le 22 juillet 2003 publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 2, le 11 août 2004 volume 2004P numéro 3741

3°) Suivi d'une attestation rectificative reçu par Maître GOUSSARD notaire à CHATEAUNEUF SUR LOIRE le 15 juillet 2004 publié au service de la publicité foncière d'ORLEANS 2, le 11 août 2004 volume 2004P numéro 3740

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur le terrain acquis au sens de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme.

Absence de délai de rétractation - L'immeuble faisant l'objet des présentes n'étant pas destiné à l'usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au PROMETTANT seul en pleine propriété.

Bornage : Un plan de bornage a été établi par le Cabinet AXIS CONSEILS, géomètre-expert à JARGEAU en date du 06 décembre 2019 et dont un exemplaire est annexé à l'acte (**ANNEXE N°9. BORNAGE**)

Demeure annexé aux présentes le plan de cadastre (**ANNEXE N°10. PLAN CADASTRAL**)

Visite des lieux - Le BENEFCIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Frais de géomètre - Il est expressément convenu entre les parties que les frais de géomètre nécessaires pour l'établissement du document d'arpentage, seront supportés par le Promettant, ainsi qu'il s'y oblige.

Etude de sol - Le Bénéficiaire est autorisé à effectuer, à ses frais sous sa responsabilité, une étude de sol, de sous-sol et toutes analyses .

Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BENEFCIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

#### **CHARGES ET CONDITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZAC DES LOGES**

La vente aura lieu sous les charges et conditions particulières figurant dans les documents suivants :

- délibérations du conseil de communauté de communes des loges sus relatées,
- cahier des charges.
- cahier des prescriptions en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage et d'environnement.

Le bénéficiaire s'engage à respecter les dispositions contenues dans l'ensemble de ces documents.

#### **DÉCLARATIONS DU BENEFCIAIRE RELATIVES AUX DOCUMENTS CONCERNANT LA ZAC DES LOGES**

Le bénéficiaire déclare et reconnaît :

- avoir une parfaite connaissance des délibérations du conseil de communauté de commune des loges, du cahier des charges et du cahier des prescriptions en matière d'urbanisme d'architecture sus mentionnés relatifs à la ZAC DES LOGES pour en avoir reçu une copie préalablement à la signature du présent acte et pour s'être vu remettre, dès avant ce jour, un exemplaire certifié conforme de ce document ;

Le bénéficiaire sera, par le seul fait des présentes, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du Promettant et résultant des différentes pièces visées à l'alinéa ci-dessus. Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le Promettant par qui que ce soit ;



Le bénéficiaire déclare avoir connaissance de ces documents et de toutes les autres pièces du dossier (délibérations de la ZAC des Loges, Cahier des charges de la ZAC, cahier des prescriptions en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage et d'environnement) qu'il a consultés.

**Plus particulièrement :**

**1/** La vente sera soumise aux clauses et conditions résultant du cahier des charges de cession et du cahier des prescriptions en matière d'urbanisme d'architecture de paysage et d'environnement.

Le Bénéficiaire déclare et reconnaît expressément avoir eu une parfaite connaissance de toutes les dispositions contenues dans ces documents par la lecture que son représentant en a prise personnellement dès avant ce jour, de même que des obligations et sujétions qui peuvent grever le terrain objet des présentes.

Le Bénéficiaire ainsi que son représentant exécuteront toutes les charges et obligations que ces documents stipulent sauf à bénéficier de tous les droits qu'ils leur reconnaissent.

Il devra se soumettre sans recours réciproque à toutes les obligations et sujétions diverses qui pourraient se révéler postérieurement à ce jour.

Les obligations ci-dessus prises vis-à-vis du vendeur et les droits et obligations résultant du cahier des charges dont il est ci-dessus parlé conserveront tous leurs effets à l'égard de toutes collectivités publiques, établissements publics ou organisme que le vendeur se substituerait pour leur exécution.

**2/** Le cahier des charges de cession de terrain précise que la cession est consentie en vue de la construction d'un programme de bâtiments défini dans l'acte de cession et qui aura été préalablement approuvé par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES.

Les bâtiments devront être édifiées conformément aux dispositions du règlement du PLU de la commune de FAY AUX LOGES et à celle du titre II du cahier des charges.

Le bénéficiaire devenu acquéreur et constructeur s'engage à entreprendre les travaux de construction dans un délai de quatre mois à compter de la délivrance du permis de construire.

Le bénéficiaire devenu acquéreur et constructeur s'engage à avoir réalisé les constructions et les aménagements extérieurs et paysagers dans un délai de vingt mois à compter de l'obtention du permis de construire, en conséquence. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par l'architecte du bénéficiaire devenu acquéreur et constructeur, sous réserve de sa vérification par l'aménageur : la Communauté de Communes des Loges et sur présentation du certificat d'achèvement des travaux délivré par le maître d'œuvre du projet et signé par le Maire de Fay au Loges ou son représentant ainsi qu'il résulte de l'article 6 du cahier des charges.

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du bénéficiaire devenu acquéreur par le cahier des charges, l'acte de vente ou ses annexes, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES pourra selon la nature de l'infraction commise et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement et successivement ainsi qu'il résulte de l'article 8 du cahier des charges.

Le cahier des charges précise que les terrains ne pourront être cédés par le constructeur qu'après réalisation des constructions prévues au programme visé à l'article 5 ci-dessus.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES pourra exiger en cas de vente, que les terrains soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle. Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain à un organisme de crédit bail à la condition expresse que celui-ci consente le crédit bail au profit du constructeur lui-même.

Tout morcellement des terrains qu'elle qu'en soit la cause des terrains cédés est interdit même après réalisation des travaux prévus sauf autorisation spéciale et expresse accordée par la communauté de communes des loges et ce sans préjudice s'il y a lieu de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives au lotissement.

Toutefois, le constructeur après réalisation de la première tranche de travaux, lorsque plusieurs tranches sont prévues, pourra vendre la partie du lot non utilisé par lui, à condition d'obtenir un permis de construire modificatif.

Dans cette situation, l'aménageur devra être prévenu à l'avance de ses intentions dans un délai minimum d'un mois. En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions ci-dessus.

Les espaces boisés contigus au terrain acquis par le constructeur devront être également acquis par lui-même jusqu'à la limite du périmètre de la ZAC.

Les actes de vente, partage qui seraient consentis par le constructeur ou ses ayant cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1<sup>er</sup> du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L 21-3 du code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Communauté de Communes des Loges, sans préjudice le cas échéant des réparations civiles.

Le Bénéficiaire déclare avoir été parfaitement informé de ces obligations qui constituent une condition essentielle et déterminante au présent contrat à défaut de laquelle le promettant devenu vendeur ne se serait pas engagée.

**(ANNEXE N°11. CAHIER DES CHARGES CESSION DE TERRAINS)**

## DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFCIAIRE **jusqu'au 28 juin 2024 inclusivement**.

Passé ce délai sans que le notaire chargé de dresser l'acte ait reçu, de la part du BENEFCIAIRE, la déclaration d'intention d'acquérir l'immeuble ci-dessus désigné, la présente promesse sera considérée comme caduque, sans que le PROMETTANT ait besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité judiciaire.

Le BENEFCIAIRE pourra lever l'option soit par exploit d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par écrit remis contre récépissé. L'écrit contenant la levée d'option devra être adressé ou remis au notaire et lui parvenir au plus tard le jour d'expiration du délai.

Pour être valable, la levée de l'option devra être accompagnée de la consignation par le BENEFCIAIRE entre les mains du notaire chargé de dresser l'acte d'une somme suffisante pour, avec le montant de l'indemnité d'immobilisation et le montant des prêts, le cas échéant, assurer le paiement total du prix et des frais de l'opération, indiquée par ledit notaire, au moyen d'un virement bancaire exclusivement.

A défaut de cette consignation, l'option sera considérée comme non levée par le BENEFCIAIRE.

## REALISATION

Modalités de réalisation - La levée de l'option résultera de la signature de l'acte authentique de vente à recevoir par le notaire rédacteur des présentes.

Le BENEFCIAIRE devra manifester sa volonté de lever l'option par acte extrajudiciaire, par simple lettre remise au PROMETTANT ou par lettre remise en l'office du notaire rédacteur des présentes contre décharge, dans le délai ci-dessus visé.

Pour être valide, la levée de l'option devra être accompagnée de la consignation entre les mains du notaire rédacteur des présentes de l'intégralité du prix de vente et du versement des frais par virement bancaire dans le délai ci-dessus fixé.

Si tout ou partie du prix de vente devait être financé par le BENEFCIAIRE au moyen d'un ou plusieurs prêts, ce dernier devra justifier de la disponibilité des fonds par la production d'une attestation de l'organisme prêteur ou d'un dossier de prêt conforme aux conditions définies aux termes des présentes.

## PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal TTC de NEUF CENT UN MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (901.110,50 €), taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % comprise dans ce prix pour CENT CINQUANTE MILLE CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET HUIT CENTIMES (150.185,08 €)

Soit un prix hors taxes de SEPT CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ EUROS ET QUARANTE-DEUX CENTIMES (750.925,42 €)

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de QUINZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (15.400,00 €), **tenant compte de l'engagement de construire pris par le bénéficiaire sur la partie constructible.**

*Précision étant ici faite que ce prix a été fixé entre les parties pour 14,50 Euros par mètres carrés hors taxes sur la surface constructible de 47 395 m<sup>2</sup> et de 7,54 Euros par mètres carrés hors taxes sur la surface non constructible de 8 448 m<sup>2</sup>, lesdites surfaces figurant au plan ci-annexé.*

Les frais, taxes, et droits de mutation étant à la charge exclusive du Bénéficiaire.

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

**Clause de variation de la TVA - Il est ici spécialement précisé que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.**

Moyen de paiement - Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article L.112-6.1 du Code monétaire et financier, le notaire est désormais tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

#### **AVIS DES DOMAINES**

Ce prix a été fixé conformément à l'avis du service des domaines en date du 10 février 2012, demeurant annexé aux présentes, ainsi qu' au renouvellement de l'avis du service des domaines en date du 16 octobre 2019 dont une copie demeure ci- annexée.

**(ANNEXE N°12. AVIS DES DOMAINES)**

#### **ABSENCE DE NEGOCIATION**

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

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

#### **CONDITIONS DE LA VENTE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFCIAIRE sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction - Le PROMETTANT ne sera tenu que du seul trouble d'éviction.

Propriété - Jouissance - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation ;

Etat de l'immeuble - Le BENEFCIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Vices cachés - Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ;

Impôts et Taxes - Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

Concernant la taxe foncière, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'Administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

Frais -

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

Le BENEFICIAIRE verse ce jour la somme de **TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 Euros)** correspondant savoir à :

- la somme de CENT VINGT CINQ EUROS (125,00 €) au titre des droits d'enregistrement dus au Trésor Public
- la somme de CINQUANTE EUROS (50,00 €) au titre de la provision sur les frais de vente
- la somme de CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (175,00 €) toutes taxes comprises soit CENT QUARANTE-CINQ EUROS ET QUATRE-VINGT-TROIS CENTIMES (145,83 €), au titre de la rémunération des honoraires dus pour la rédaction des présentes et conformément à l'article L.444-1 du Code de commerce et à l'article annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice il a été conclu entre le notaire rédacteur et le BENEFICIAIRE une convention d'honoraires.

Il autorise le notaire soussigné à prélever sur la somme les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

En cas de non réalisation de la vente, quel que soit le motif, le BENEFCIAIRE, se reconnaît en outre redevable, auprès du notaire soussigné, si la présente promesse de vente n'est pas suivie d'effet, que la raison lui soit imputable ou non, de la somme complémentaire de CENT DIX EUROS (110,00 €) toutes taxes comprises, au titre de la constitution du dossier de vente (demande de pièces d'urbanisme, demande d'état hypothécaire et autres débours occasionnés).

Cette somme devra être acquittée à première demande du notaire soussigné.

Le bénéficiaire déclare donner son accord à la cette convention d'honoraire et s'engage à procéder le cas échéant au règlement de toute somme restant due à ce titre.

Honoraires - En rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes et conformément à l'article L.444-1 du Code de commerce et à l'article annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice il a été conclu entre le notaire rédacteur et le BENEFCIAIRE une convention d'honoraires. A ce titre le BENEFCIAIRE a versé en la comptabilité du notaire rédacteur la somme de CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (175,00 €).

#### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

Dossier de diagnostic technique - Il est ici précisé que la réglementation relative au dossier de diagnostic technique résultant de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation ne s'applique qu'aux immeubles bâtis et qu'en conséquence, aucun dossier de diagnostic technique ne sera annexé à la présente promesse ni à l'acte authentique de vente.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme constituant un immeuble non bâti.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-13 du Code de la santé publique, comme constituant un immeuble non bâti.

Termites - Le PROMETTANT déclare qu'à ce jour l'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Risques naturels, miniers, technologiques, sismiques et zones à potentiel radon - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- couverte par un plan de prévention des risques miniers.

- couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.
- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.
- à potentiel radon en zone 2 définie par voie réglementaire.
- à potentiel radon en zone 3 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Loiret

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le PROMETTANT, le 28 janvier 2022 au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé (**ANNEXE N°13. ERP**)

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Dossier Départemental des Risques Majeurs - Il résulte de la consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) que l'immeuble est soumis aux risques suivants :

- . Tous risques climatiques,
- . Mouvement de terrain dû au retrait-gonflement d'argiles

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Le promettant déclare en particulier vouloir porter à la connaissance du bénéficiaire les informations suivantes :

- 1- l'immeuble n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques,
- 2- la commune sur laquelle est situé le bien objet des présentes a fait l'objet, récemment de deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle, savoir :
  - suivant arrêté du 8 juin 2016 publié au Journal Officiel n° 0133 du 9 juin 2016 pour "Inondations et coulées de boue du 28 mai 2016 au 5 juin 2016."

**Le promettant déclare que l'immeuble n'a pas été inondé lors de l'inondation survenue sur la commune.**

- suivant arrêté du 21 mai 2019 publié au Journal Officiel du 22 juin 2019 suite aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols du 1er octobre 2018 au 31 décembre 2018

**Le promettant déclare n'avoir constaté aucun désordre susceptible d'être consécutif aux phénomènes de sécheresse et réhydratation des sols et n'avoir déclaré aucun sinistre à ce titre.**

### Risques miniers

Conformément aux dispositions de l'article L 174-5 du code minier, le bénéficiaire est informé par le promettant que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une commune exposée à un risque minier.

Absence de secteur d'information sur les sols : Le promettant déclare que le terrain objet des présentes, n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols.

### Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement

Le promettant déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble vendu n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée susceptible d'entraîner un risque de pollution.

Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement - A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

*"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 la 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."*

### En application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, le promettant déclare :

- Qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucune pollution ni aucun désordre ou inconvénients pour la santé ou l'environnement pouvant résulter de l'exercice d'activités antérieures dans l'immeuble, relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

- Qu'aucun événement ou fait n'a été ou n'est actuellement de nature à induire une telle situation.

- Qu'il n'a jamais été transporté de déchets ou substances toxiques provenant d'une telle activité dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle de l'acquéreur, ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.

- Qu'il n'existe aucune interdiction, injonction, restriction ou limitation quelconque, administrative ou judiciaire, pouvant porter atteinte à la libre disposition de l'immeuble.



- Que ni lui-même, ni aucun propriétaire antérieur, ni aucun locataire ou occupant de l'immeuble objet des présentes n'y a traité, stocké, soit en surface, soit en souterrain, ou rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité de l'immeuble ou dans le système d'évacuation des eaux usées ou dans les égouts raccordés à l'immeuble, aucun hydrocarbure et d'une manière générale, aucun produit dérivé du pétrole, ni aucun déchet ou substance toxiques tels que, par exemple, amiante, PCB (Polychlorobiphényles) ou PCT (Polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement.

- Qu'aucun transformateur à pyralène n'est ou n'a jamais été installé sur l'Immeuble.

- Qu'aucune installation classée soumise à autorisation ou enregistrement ni même déclaration au titre de la réglementation pour la protection de l'environnement (article L 514-20 du Code de l'Environnement) n'a été exploitée sur l'immeuble.

- Que l'activité qu'il a 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

- Qu'à sa connaissance l'Immeuble ne contient dans son sous-sol aucune cuve de quelque nature qu'elle soit.

- Et qu'aucune activité minière ou de carrière n'a été exercée par lui-même ou par les anciens propriétaires dans l'Immeuble.

#### Consultation de bases de données environnementales :

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) consultation de la base de données **BASIAS** (bases des anciens sites industriels et activités de services) *(Contenu dans l'Etat des Risques Pollution)*

2°) consultation de la base de données **BASOL** (bases de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) *(Contenu dans l'Etat des Risques Pollution)*

3°) consultation des **ICPE** (base des installations classées) soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire *(Contenu dans l'Etat des Risques Pollution)*

4°) consultation de la base **GEORISQUES** pour mieux connaître les risques sur son territoire. *(Contenu dans l'Etat des Risques Pollution)*

5) consultation de la base SIS : secteur d'information sur les sols *(Contenu dans l'Etat des Risques Pollution)*

Assainissement - Eaux usées - La présente promesse portant sur un terrain non bâti, il n'est pas ici fait mention de la réglementation relative à l'assainissement et aux eaux usées.

Mérule - L'immeuble n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par la mérule au sens des articles L.133-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le promettant déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'un tel champignon dans l'immeuble.

A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a rappelé aux parties l'obligation incombant à l'occupant ou à défaut au propriétaire de l'immeuble de déclarer la présence de mérule en mairie en vertu de l'article L.133-7 précité.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Vestiges archéologiques - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Biens archéologiques mobiliers - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 541-3 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L. 531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le BENEFCIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

### **CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DES DEUX PARTIES :**

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFCIAIRE.

- Que le PROMETTANT justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** suivants, applicables à la mutation de l'immeuble :

Droit de préemption dans les Espaces naturels sensibles.

Droit de préemption urbain.

Les notifications aux fins de purge des droits de préemption devront être faites dans les huit jours de la présente promesse.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

- Qu'un document d'arpentage soit réalisé par un géomètre-expert et qu'il soit obtenu l'avis favorable de la commission départementale d'aménagement foncier le cas échéant.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFCIAIRE ou la destination que le BENEFCIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à **savoir : industriel**

A défaut de production dudit certificat d'urbanisme à cette date, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ou de l'indemnité d'immobilisation ci-après, et le PROMETTANT pourra reprendre sa pleine et entière liberté.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES STIPULEES AU PROFIT DU BENEFICIAIRE**

#### **Dérogations au cahier des charges de la ZAC**

- Qu'il soit autorisé suivant délibération de la Communauté de Communes des Loges devenue définitive, les dérogations suivantes au cahier des charges savoir :

- démarrage des travaux dans un délai de douze mois (au lieu de quatre mois) à compter de la délivrance du permis de construire.

- achèvement des travaux de construction et aménagements extérieurs et paysagers dans un délai de vingt quatre mois (au lieu de vingt mois) à compter de l'obtention du permis de construire

Ladite condition suspensive s'entend de l'obtention d'une délibération de la Communauté de Communes devenue exécutoire et purgée de tout recours au plus tard le 30 juin 2022.

#### **Condition suspensive particulière de l'obtention du 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 objet de la présente convention de l'opération suivante : **Extension d'une surface de plancher de 24000 m<sup>2</sup> maximum d'un bâtiment logistique existant**

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer sa demande de permis de construire **au plus tard dans le délai de trois mois à compter de l'obtention d'une étude d'impact.**

**Etant précisé que le promettant et le bénéficiaire s'engagent conjointement à mandater un bureau d'études à cet effet au plus tard le 31 mars 2022.**

##### **Permis de construire purgé du recours des tiers et du délai de retrait administratif**

La condition relative au permis de construire s'entend d'un permis de construire exprès devenu définitif, c'est à dire d'un permis purgé du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif.

En conséquence, la simple signature par l'autorité compétente de l'arrêté valant permis de construire ne réalisera pas la condition.

La réalisation de la condition d'obtention de permis de construire sera considérée comme étant réalisée après expiration des délais de recours des tiers et du délai de retrait administratif.

##### **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 :

I - Si la demande de permis ne reçoit aucune réponse de l'administration **avant le 15 mars 2024** la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition ;

II - Si le permis est accordé avant le 15 mars 2024, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder sur le BIEN à l'affichage du permis de construire dans les huit jours de la réception de celui-ci, et à justifier auprès du PROMETTANT de la réception dudit permis par lettre recommandée et de l'affichage de celui-ci sur le BIEN par constat d'huissier.

a - Si ce permis fait l'objet d'un **RECOURS CONTENTIEUX** dans les deux mois de son affichage sur le BIEN et/ou d'un **RETRAIT POUR ILLEGALITE** dans les trois mois de la délivrance du permis de construire, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

b - 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.

#### Condition suspensive d'absence de sursis à statuer

Il est également convenu que les présentes sont soumises à la condition suspensive d'absence de sursis à statuer lors de l'instruction de la demande de permis de construire par l'autorité compétente.

Ladite condition suspensive d'absence de sursis à statuer ne bénéficie qu'au BENEFCIAIRE qui seul pourra s'en prévaloir.

Le représentant de la Communauté de Communes des Loges déclare :

- que les constructions édifiées dans le périmètre de la ZAC des LOGES doivent faire l'objet d'une autorisation environnementale dans le cadre des dispositions des articles L 181-1 et L 181-2 du Code de l'environnement ;
- que cette autorisation n'a pas été obtenue à ce jour

**Le BENEFCIAIRE déclare avoir été averti par le notaire soussigné que conformément aux dispositions de l'article L 425-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut, par principe, pas être mis en œuvre, tant que l'autorisation environnementale n'a pas été obtenue.**

**Le BENEFCIAIRE s'engage à demander l'autorisation environnementale dans le cadre de l'instruction de son permis de construire.**

#### Condition suspensive particulière : installations classées

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFCIAIRE de la non-opposition à déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation à effectuer au titre des installations classées conformément aux dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement pour l'activité projetée savoir : **Extension d'un bâtiment logistique existant**

### **Protection de l'emprunteur immobilier condition suspensive d'obtention de prêt**

Le BENEFICIAIRE de la promesse déclare que, s'il lève l'option, il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts présentant les caractéristiques suivantes :

Etablissement(s) financier(s) sollicité(s) : tout organismes bancaires

Montant du prêt : QUINZE MILLIONS D'EUROS (15.000.000,00 €) (prix et frais + travaux à définir)

Taux d'intérêt maximum : 2,00 % hors assurances

Durée maximale du prêt :15 ans

Par suite, la présente convention est soumise à la condition suspensive d'obtention de ces prêts, aux conditions ci-dessus, **dans le mois suivant la délivrance de l'arrêté de permis de construire,** selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le ou les prêts seront considérés comme obtenus par la réception par le BENEFICIAIRE des contrats de prêts et répondant aux conditions ci-dessus, et l'agrément par l'assureur du ou des emprunteurs aux contrats obligatoires d'assurances collectives liées à ces prêts.

Il s'oblige également à notifier audit notaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, **dans le délai de huit jours à compter de leur réception,** les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Passé ce délai sans que le notaire ait reçu cette notification, la condition suspensive sera réputée non réalisée à l'égard du PROMETTANT et celui-ci délié de tout engagement, si bon lui semble.

Toutefois, pour pouvoir se prévaloir du défaut de réalisation de la présente condition suspensive, l'acquéreur s'engage à solliciter un autre établissement bancaire ou financier, en cas de refus d'octroi de prêt par celui auquel il se sera adressé en premier lieu, afin de pouvoir fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente, dans le délai visé ci-dessus, deux attestations bancaires de refus de prêt.

Chacune des parties reprendra alors sa pleine et entière liberté, sans indemnité de part ni d'autre et toute somme versée par le BENEFICIAIRE lui sera immédiatement restituée sans qu'il puisse prétendre à des intérêts.

Si le réservataire veut renoncer à la condition suspensive ci-dessus stipulée, il devra notifier au Notaire désigné pour la rédaction de l'acte, dans les formes et délais sus-indiqués, qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix sans l'aide d'un prêt.

Il déclare être spécialement informé qu'en application des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, la condition suspensive sera réputée réalisée si le défaut d'obtention du ou des prêts lui était imputable, et notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou de donner les justifications utiles.

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

En considération de la promesse formelle conférée au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité et de recommencer l'ensemble des formalités préalables à l'acte de vente dont s'agit, le BENEFCIAIRE s'oblige à verser en l'étude du notaire rédacteur des présentes, à titre d'indemnité d'immobilisation de l'immeuble objet de la présente promesse de vente, la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 €) au plus tard le jour convenu aux présentes pour la levée d'option.

Ladite somme ne sera pas due si la vente ne peut se réaliser du fait de la non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives.

Si, malgré la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, le BENEFCIAIRE ne demandait pas l'exécution de la présente promesse de vente dans les délais et conditions convenus, cette somme, non productive d'intérêts, restera acquise définitivement au PROMETTANT à titre de pénalité.

Il est expressément convenu que cette somme ne constitue pas des arrhes mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien promis. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

### **SORT DE CE VERSEMENT**

Cette somme restera déposée en l'étude du notaire rédacteur des présentes pendant toute la durée de la promesse, à un compte ouvert au nom du PROMETTANT.

Si la vente se réalise, elle s'imputera, à due concurrence, sur le prix.

Si l'une des conditions suspensives ci-dessus stipulées ne se réalise pas selon les modalités sus-indiquées, elle sera restituée au BENEFCIAIRE.

Si toutes les conditions suspensives se réalisent, mais que le BENEFCIAIRE ne lève pas l'option en respectant les modalités de validité et de délais ci-après stipulées, elle sera acquise de plein droit au PROMETTANT et remise à celui-ci par le notaire rédacteur des présentes.

Toutefois, la somme en question serait restituée au BENEFCIAIRE s'il se prévalait de l'existence de l'un des faits suivants :

Si le bien se révélait faire l'objet :

- de servitudes ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ;
- de servitudes conventionnelles produisant le même effet ;
- de privilèges, hypothèques, gages immobiliers ou saisies dont la mainlevée amiable ne pourrait être obtenue des créanciers inscrits par le paiement de leur créance à l'aide de la partie payée comptant par la comptabilité du notaire rédacteur;
- d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne permettraient pas sa jouissance dans des conditions normales.
- d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.

Si le PROMETTANT n'avait pas communiqué au BENEFICIAIRE ou à son notaire l'ensemble des pièces ou documents permettant l'établissement complet et régulier et la publication de l'acte de vente, devant entraîner la transmission au BENEFICIAIRE d'un droit de propriété incommutable. Cette communication devant comporter la remise :

- du titre de propriété ;

- la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif.

En cas de non-respect par le PROMETTANT ou les précédents propriétaires d'une obligation administrative ou légale relative au bien.

Si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable, et enfin, d'une manière générale, si la non réalisation était imputable au PROMETTANT.

Il est expressément convenu que cette somme, non productive d'intérêts, ne constitue pas des arrhes mais le prix forfaitaire de l'indisponibilité du bien promis. En conséquence, le PROMETTANT renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

#### **REVOCAION DE LA PROMESSE**

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la promesse pourra avoir lieu, soit au profit du BENEFICIAIRE, soit au profit de ses héritiers, cessionnaires, ayant droit ou command par lui désignés, à la condition que cela n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation et plus spécialement de l'article L.313-41 dudit code.

Il est bien entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que le BENEFICIAIRE, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées envers le PROMETTANT aux termes de la promesse, solidairement avec la personne substituée, notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le PROMETTANT consent expressément à cette faculté de substitution.

Il est ici précisé que cette faculté de substitution ne pourra plus être exercée après la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Pour le cas où le BENEFICIAIRE userait de sa faculté de substitution, les parties conviennent expressément que le tiers substitué pourra personnellement lever l'option, dans les conditions prévues aux présentes.



Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant ou au plus tard le jour de la levée de l'option.

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part du BENEFICIAIRE que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au PROMETTANT.

### DECLARATIONS

Le PROMETTANT déclare :

Que le terrain n'a pas fait l'objet d'un remblai

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble.

### INFORMATION SUR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, dans le cadre de la construction qu'il se propose d'effectuer :

1°) De l'obligation, imposée par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après reproduit, de souscrire avant l'ouverture de chantier, une assurance garantissant en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

*"Art. L. 111-30. - "(...) Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.*

*Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L.111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.*

*L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.*

*Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.*

*Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.*

*Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.*

*Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.*

*L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement de réparations nécessaires lorsque :*

*- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;*

*- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.*

*Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L.321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L.241-1 et L.241-2, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."*

Afin de parfaire l'information du BENEFCIAIRE, sont également reproduits les dispositions des articles L.111-28 et L.111-14 du Code de la construction et de l'habitation :

**"Art. L.111-28** - " *Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, reproduits aux articles L.111-13 à L. 111-17, L.111-20-1 et L.111-20-2, doit être couverte par une assurance.*

*A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.*

*..."*

**"Art. L.111-14** "(...) *Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

*1<sup>o</sup> Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage*

*2<sup>o</sup> Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire*

*3<sup>o</sup> Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."*

2°) De l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain de manière visible de l'extérieur, et ce, dès la notification d'octroi et pendant toute la durée du chantier, conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme.

3°) Que le délai de recours contentieux à l'encontre du permis de construire court à l'égard des tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du permis de construire ou des pièces mentionnées à l'article R.424-15 dudit code.

4°) Que l'obligation de souscrire une assurance-incendie s'impose dès la mise hors d'eau des constructions.

5°) De l'obligation imposée par l'article 1406 du Code général des impôts, de porter les constructions nouvelles à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

6°) De la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives à la taxe sur la valeur ajoutée, à l'imposition de la plus-value et tous autres impôts éventuels, ainsi que de celles relatives à la garantie décennale.

#### **EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE**

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes de l'exonération de tout ou partie de la taxe foncière prévue pendant deux ans sur les propriétés bâties.

Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer partiellement ou totalement par décision du Conseil Municipal la part de taxe revenant à la Commune.

Pour bénéficier de cette exonération, le BENEFICIAIRE devra produire une déclaration de construction nouvelle au service du Cadastre.

#### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R.238-38 du Code du travail, le notaire rédacteur des présentes a informé le BENEFICIAIRE qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L.235-15 dudit code 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 du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ledit rédacteur précise au BENEFICIAIRE 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.

#### **FORMALITES**

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

#### **PAIEMENT SUR ETAT**

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

#### **RESILIATION AMIABLE**

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

#### **DEMANDE DE PIECES**

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

Impôt sur la mutation - Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que le promettant est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Elles déclarent également que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ;

*Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;*

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, **la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée** sur le prix total exprimé conformément à l'article 266 2 du Code général des impôts.

A cet égard, le promettant, redevable habituel, déclare :

Que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 à la recette des impôts d'ORLEANS EST ;

Et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est 320337.

**Taxe à la valeur ajoutée due par le vendeur : CENT CINQUANTE MILLE CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET HUIT CENTIMES (150.185,08 €)**

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que le prix hors taxes s'élève à la somme de SEPT CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ EUROS ET QUARANTE-DEUX CENTIMES (750.925,42 €) et le prix toutes taxes comprises s'élève à la somme de NEUF CENT UN MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (901.110,50 €),

Taxation -

- L'acquéreur déclare ne pas prendre d'engagement de construire ni de revendre sur la **superficie non constructible de 8 448 m<sup>2</sup>**.

En conséquence, la partie du prix d'acquisition hors taxes pour cette superficie formant la base d'imposition au titre de l'article 1594 D du Code Général des Impôt s'élève à la somme de SOIXANTE-TROIS MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (63.697,92 €)

Correspondant à :  $8\,448\text{ m}^2 \times 7,54\text{ €} = 63.697,92\text{ € HT}$

- Concernant les 47 395 m<sup>2</sup> restant, pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le bénéficiaire devenu acquéreur, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclarera prendre l'engagement, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A 1 d'effectuer dans un délai de quatre ans les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257, ou nécessaires pour terminer un immeuble inachevé.

En conséquence, la partie du prix d'acquisition hors taxes pour cette superficie s'élève à la somme de SIX CENT QUATRE-VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (687.227,50 €)

Correspondant à :  $47\,395\text{ m}^2 \times 14,50\text{ €} = 687.227,50\text{ € HT}$

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme immeubles neufs par l'article 257 I 2 2° susvisé, les immeubles qui ne sont pas achevés depuis plus de cinq années, qu'ils résultent d'une construction nouvelle ou de travaux portant sur des immeubles existants qui ont consisté en une surélévation ou qui ont rendu à l'état neuf :

- a) Soit la majorité des fondations ;
- b) Soit la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- c) Soit la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- d) Soit l'ensemble des éléments de second œuvre tels qu'énumérés par décret en Conseil d'Etat, dans une proportion fixée par ce décret qui ne peut être inférieure à la moitié pour chacun d'entre eux.

Pour le calcul des droits, il est ici rappelé que le prix de vente, hors taxe à la valeur ajoutée, s'élève à SEPT CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ EUROS ET QUARANTE-DEUX CENTIMES (750.925,42 €)

Par suite des déclarations sus mentionnées, la base d'imposition correspondant au prix de vente hors taxes afférent à la partie non constructible, s'élève donc, à la somme de SOIXANTE-TROIS MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-DOUZE CENTIMES (63.697,92 €)

Taxation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

#### Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	63.697,92	4,50 %	2.866,00 €
Frais d'assiette	2.866,00	2,37 %	68,00 €
Taxe communale	63.697,92	1,20 %	764,00 €
Total			3.698,00 €

Information complémentaire - Il est ici rappelé que l'exonération prévue à l'article 1594-0 G susvisé n'est applicable aux terrains destinés à la construction de maisons individuelles qu'à concurrence d'une superficie de 2.500 mètres carrés par maison, ou de la superficie minimale exigée par la réglementation sur le permis de construire si elle est supérieure.

Elle profite sans limitation de superficie aux terrains destinés à la construction d'immeubles collectifs, à condition que les constructions à édifier couvrent, avec leurs cours et jardins, la totalité des terrains acquis.

**Pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois-quarts au moins de leur superficie totale, elle est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions à édifier et par les dépendances nécessaires à l'exploitation de ces constructions.**

**Ainsi qu'il résulte du Bulletin Officiel des Finances Publiques Impôt (BOI-ENR-DMTOI-10-40-20160601), les dépendances dont il s'agit sont notamment les voies d'accès, les cours, les aires de stationnement, les terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet de l'exploitation. Le caractère de dépendance est également reconnu aux pelouses et jardins sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions.**

Enfin, cette exonération est subordonnée à la condition que l'acquéreur justifie à l'expiration du délai de quatre ans de l'exécution des travaux.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de NEUF CENT UN MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (901.110,50 €),

Taxes forfaitaires sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles -

En vertu des articles 1529 et 1605 nonies du Code général des impôts, il peut être institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

Cette taxe doit faire l'objet d'une délibération du conseil municipal si elle est instituée sur la base de l'article 1529 du Code général des impôts.

Le taux de la taxe peut varier entre 5 et 10 % pour la taxe visée à l'article 1605 nonies et est de 10 % pour la taxe visée à l'article 1529 dudit Code.

L'assiette est assise sur un montant égal au prix de cession tel que défini à l'article 150 VA, diminué du prix d'acquisition, revalorisé, étant précisé que la taxe de l'article 1529 du Code général des impôts, est, en l'absence d'éléments de référence, assise sur les deux tiers du prix de cession.

### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

Le PROMETTANT en l'étude du notaire soussigné, et le BENEFICIAIRE en l'étude du notaire participant.

### **DECLARATION SUR L'ABSENCE DE PACTE DE PREFERENCE**

A titre d'information complémentaire, sont ici littéralement rappelées les dispositions de l'article 1123 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 :

*« Le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.*

*Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.*

*Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.*

*L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »*

A ce sujet, le PROMETTANT déclare ne pas avoir consenti un tel pacte de préférence au bénéfice d'un tiers, antérieurement aux présentes, et pouvant faire obstacle à la présente opération.

### **DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS**

A toutes fins utiles, les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

*"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."*

### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."*

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

### **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

***Pour le bénéficiaire : au courriel du notaire participant***

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.



En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

#### **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 des sanctions fiscales et des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil. En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

#### **FORCE PROBANTE**

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

#### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

#### **ANNEXES**

- ANNEXE N°1. DELIBERATION CCL
- ANNEXE N°2. DELIBERATION SCI 5A IMMOBILIERE
- ANNEXE N°3. DELIBERATION CREATION ZAC
- ANNEXE N°4. AFFICHAGE CREATION ZAC
- ANNEXE N°5. DELIBERATION APPROBATION ZAC
- ANNEXE N°6. AFFICHAGE APPROBATION ZAC
- ANNEXE N°7. PLAN DE ZONAGE ET DISPOSITIONS DU PLU
- ANNEXE N°8. DOCUMENT D'ARPENTAGE
- ANNEXE N°9. BORNAGE
- ANNEXE N°10. PLAN CADASTRAL
- ANNEXE N°11. CAHIER DES CHARGES CESSION DE TERRAINS
- ANNEXE N°12. AVIS DES DOMAINES
- ANNEXE N°13. ERP

#### **MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES**

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment 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 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 délégué, 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 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 afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr). Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

**DONT ACTE** sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Monsieur Frédéric MURA


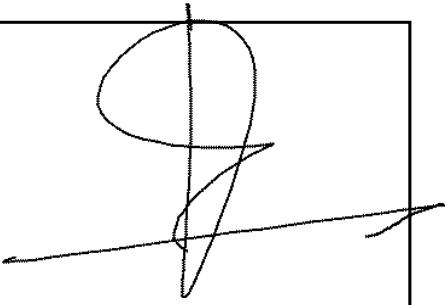
Et à MACON CEDEX, en l'étude de Maître MOINARD Olivier, en ce qui le concerne, et :

Monsieur Franck ALAINE


soussigné.

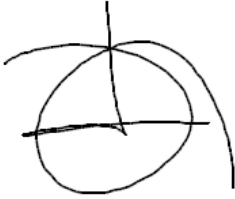
La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Maitre MOINARD Olivier

<p>M. Franck ALAINE, représentant de SCI 5A IMMOBILIERE A signé A l'Office de Me MOINARD Olivier Le 16 février 2022</p>	
<p>et le notaire Me MOINARD Olivier A signé En son office L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE SEIZE FÉVRIER</p>	

Recueil de signature à CHATEAUNEUF SUR LOIRE

<p>Monsieur Frédéric MURA représentant COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES a signé le 16 février 2022</p>	
--	--

<p>et le notaire Me DE DECKER Marjorie a signé L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE SEIZE FÉVRIER</p>	
--	--

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DES LOGES**  
54 rue du Clos Renard – 45110 CHATEAUNEUF SUR LOIRE  
Tél : 02.38.46.99.66 – Fax : 02.38.46.99.68

Membres : . en exercice : 45  
. présents : 40  
. votants : 43

L'an deux mille vingt et un, le 13 (treize) décembre à dix-huit heures, les membres du Conseil de Communauté, dûment convoqués le 06 (Six) décembre deux mille vingt et un, se sont réunis sous la présidence de Monsieur Frédéric MURA, Président de la Communauté de Communes des Loges.

Pour Bouzy la Forêt : Madame Florence BONDUEL

Pour Châteauneuf sur Loire : Madame Florence GALZIN, Monsieur Régis PLISSON, Madame Michèle VERCRUYSEN, Monsieur Philippe ASENSIO, Madame Françoise VENON, Monsieur Benoit GUEROULT, Madame Bernadette ROUSSEAU, Madame Monique LEMOINE

Pour Combreux : Monsieur Christian GASNIER

Pour Darvoy : Monsieur Marc BRYNHOLE, Madame Catherine DALAIGRE

Pour Donnery : Monsieur Dominique DUSAUTOIS, Madame Jocelyne CHESNEAU

Pour Fay-aux-Loges : Monsieur Frédéric MURA, Madame Magali BLANLUET, Monsieur Gérard HUET, Madame Aurore YANG

Pour Férolles : Monsieur David DUPUIS

Pour Ingrannes : /

Pour Jargeau : Madame Sophie HÉRON, Monsieur Alain MARGUERITTE, Monsieur Alexandre RADIN

Pour Ouvrouer les Champs : Monsieur Jean-Marc PEIGNÉ

Pour Saint Denis de l'Hôtel : Monsieur Arnaud MARTIN, Madame Anne ROUMEGAS-PORCHE, Monsieur François DURIN

Pour Saint Martin d'Abbat : Madame Carine FERREIRA-MARTINS

Pour Sandillon : Monsieur Pascal JUTEAU, Madame Odile TAFFOUREAU, Monsieur Denis BISSONNIER, Madame Sophie CROISSET

Pour Seichebrières : Monsieur Philippe VACHER

Pour Sigloy : Monsieur Vincent ASSELIN

Pour Sully la Chapelle : /

Pour Sury aux Bois : Madame Françoise HEBERT

Pour Tigy : Monsieur Noël LE GOFF, Madame Fabienne GODIN

Pour Vienne en Val : Monsieur Pascal SEMONSUT, Madame Delphine BALATIN

Pour Vitry aux Loges : Monsieur Arnaud de BEAUREGARD, Madame Sylvie GANDON

**Pouvoirs :**

Pour Donnery : Monsieur Daniel CHAUFTON ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique DUSAUTOIS.

Pour Jargeau : Madame Valérie VILLERET ayant donné pouvoir à Monsieur Alain MARGUERITTE.

Pour Jargeau : Monsieur Jean-Pierre MISSERI ayant donné pouvoir à Madame Sophie HÉRON.

**Absents :**

Pour Ingrannes : Monsieur Eric POILANE

Pour Sully la Chapelle : Monsieur Patrick MORISSEAU

Madame Sophie CROISSET a été nommée secrétaire de séance.

## DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

### ZAC des Loges – Cession d'une parcelle à l'entreprise ALAINE.

L'entreprise ALAINE a retenu le Parc d'Activités des Loges pour développer son activité.

L'entreprise a acquis, le 4/12/2017, par l'intermédiaire de la SCI 5A Immobilière, un premier terrain pour y construire un entrepôt logistique. L'acte de vente prévoyait que la CC des Loges réserve une surface foncière complémentaire de l'ordre de 7,5 ha permettant à l'entreprise de s'étendre à l'Est de la parcelle initiale.

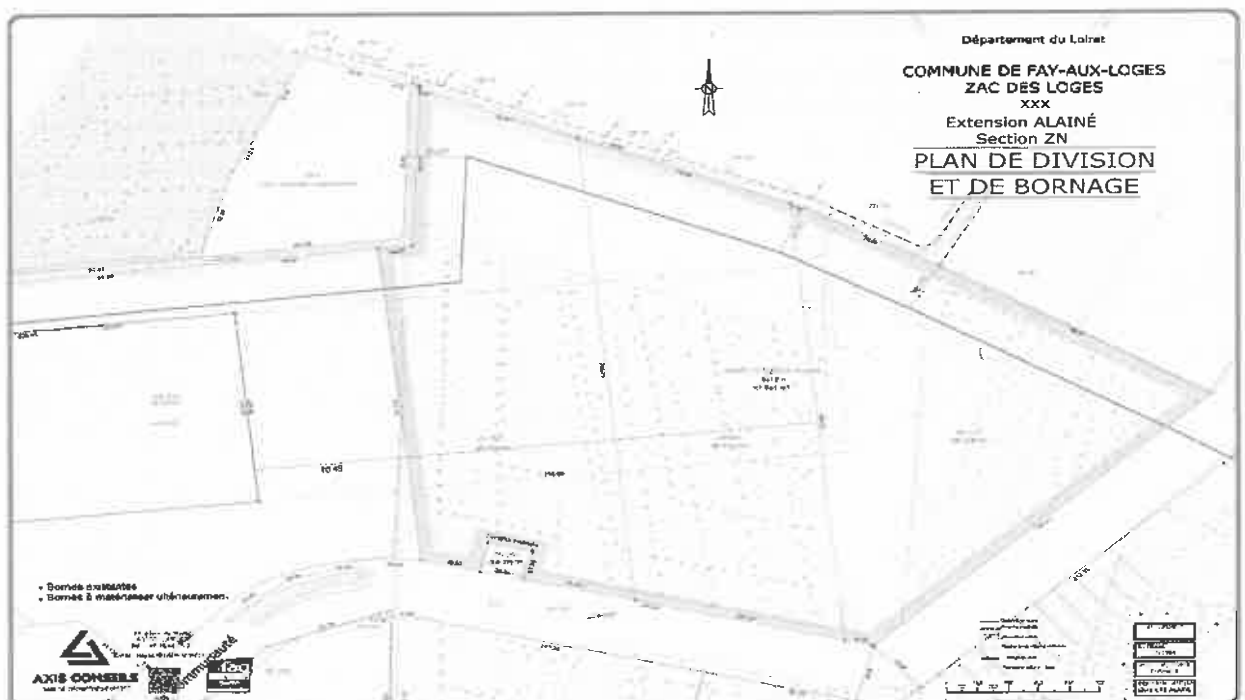
Par courrier en date du 23 mars 2019, l'entreprise a confirmé le souhait d'acquérir en deux fois cette réserve foncière complémentaire.

La cession d'une partie de l'ilot E (28 159 m<sup>2</sup>) a été délibérée par le conseil communautaire le 29 avril 2019 pour accueillir une station de lavage spécifique pour les camions citerne transportant des liquides alimentaires. Ce projet a été réalisé, la station de lavage est en fonctionnement depuis quelques mois.

L'entreprise ALAINE a souhaité concrétiser l'acquisition de la dernière partie des terrains (ilot E hors station de lavage : parcelles ZN267&269) :

- 47 395 m<sup>2</sup> de surfaces constructibles à 14,50 € HT le m<sup>2</sup>
  - 8 448 m<sup>2</sup> correspondant à la bande non constructible de 30 m en bordure de zone à 7,54 € HT le m<sup>2</sup>
- Soit une recette estimée de 750 925,42 € HT.

Cette dernière parcelle est destinée à agrandir les entrepôts logistiques réalisés en première phase.



Vu l'avis favorable de la commission Développement Economique du 03/07/18,  
Considérant le courrier adressé par l'entreprise ALAINE, le 23/03/19,

***Le conseil communautaire après en avoir délibéré à l'UNANIMITÉ :***

**AUTORISE** le Président à signer la cession avec l'entreprise ALAINE *ou toute personne morale ou physique, se substituant à elle, partiellement ou totalement, pour le même projet*, d'une parcelle de 55 843 m<sup>2</sup> située sur l'îlot E (ZN 267 et 269) au prix de 14,50 € HT le m<sup>2</sup> pour les surfaces constructibles (47 395 m<sup>2</sup>) et 7,54 € HT le m<sup>2</sup> pour les surfaces non constructibles (8 448 m<sup>2</sup>), étant entendu que la surface pourra être modifiée en fonction de l'évolution du projet.

**DÉSIGNE** l'Office Notarial de Châteauneuf sur Loire pour établir les actes à intervenir et en assurer la publication.

**AUTORISE** le Président à signer tous les actes et documents relatifs à cette cession.

*Les recettes issues de cette cession seront imputées à l'article 7015 « vente de terrains aménagés », fonction 90 « développement économique » du budget annexe de la ZAC des Loges.*

Extrait certifié conforme.

**A Châteauneuf-sur-Loire, le 15 décembre 2021.**

Le Président,

**Frédéric MURA.**



Le Président,

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.



Bonne copie certifiée  
conforme à l'original

SCI 5A IMMOBILIERE  
Siège social à MACON (71000)  
Rue de la Grosne ZI Sud Grosne  
RCS MACON 778 147 660

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX

Le 14/02/2022

Les associés se sont réunis en assemblée générale extraordinaire sur convocation de la gérance, au siège social.

Les documents suivants ont été adressés aux associés, savoir :  
Le texte des résolutions.

Sont à la disposition des associés sur le bureau de l'assemblée : les statuts, la copie de la convocation et la feuille de présence.

L'assemblée est présidée par Monsieur Franck ALAINE, agissant en qualité de co-gérant.

Le Président constate que tous les associés sont présents et que l'assemblée peut valablement délibérer.

Puis il rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

#### ORDRE DU JOUR

- Acquisition d'un terrain à bâtir sis à FAY AUX LOGES (45450) dans la ZAC DES LOGES (issu de la division de la parcelle cadastrée section ZN numéro 232 d'une superficie totale de 42ha 50a 16ca), cadastré section ZN numéros 267 pour une contenance de 02ha 77a 31ca, et 269 pour une contenance de 02ha 81a 12ca, moyennant le prix TTC de 901.110,50 €, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % comprise dans le prix pour 150.185,08 €, soit un prix HT de 750.925,42 €, frais d'acte en sus.

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités s'y rapportant.

Le président déclare à l'assemblée, qui lui en donne acte, que les associés ont pu exercer au siège social le droit de communication qui leur est reconnu par les textes.

#### PREMIERE RESOLUTION

Acquisition du bien immobilier suivant :

L'IMMEUBLE objet des présentes comprend :

17

FA

Un terrain à bâtir comprenant une partie non constructible de 8 448 m<sup>2</sup> situé à FAY AUX LOGES (45450), situé dans la ZAC DES LOGES, Avenue de la Communauté

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	ZN	0267	AV DE LA COMMUNAUTE	02 ha 77 a 31 ca
	ZN	0269	AV DE LA COMMUNAUTE	02 ha 81 a 12 ca
Contenance totale				05 ha 58 a 43 ca

Ainsi que cet IMMEUBLE s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

Moyennant le prix principal TTC de NEUF CENT UN MILLE CENT DIX EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (901.110,50 €), taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % comprise dans ce prix pour CENT CINQUANTE MILLE CENT QUATRE-VINGT-CINQ EUROS ET HUIT CENTIMES (150.185,08 €),

Soit un prix hors taxes de SEPT CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT VINGT-CINQ EUROS ET QUARANTE-DEUX CENTIMES (750.925,42 €).

Frais d'acquisition en sus payable le jour de la réitération authentique des présentes.

*Précision étant ici faite que ce prix a été fixé entre les parties pour 14,50 Euros par mètre carré hors taxes sur la surface constructible de 47 395 m<sup>2</sup> et de 7,54 Euros par mètre carré hors taxes sur la surface non constructible de 8 448 m<sup>2</sup>.*

### **DEUXIEME RESOLUTION**

Donner tous pouvoirs à Monsieur Franck ALAINE son co-gérant, avec faculté de déléguer, pour :

Régulariser tout avant-contrat ;

Fixer la date d'entrée en jouissance ;

Obliger le mandant à l'exécution de toutes les charges et conditions qui seront stipulées ;

Faire toutes déclarations et affirmations prescrites par la loi ; faire notamment toutes déclarations nécessaires en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux prévus par la loi ;

Exiger toutes justifications ;

Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous contrats de vente ou procès-verbaux d'adjudication ;

Faire opérer toutes formalités de publicité foncière et toutes dénonciations, notifications et offres de paiement ; provoquer tous ordres ;

Faire éventuellement toute déclaration d'origine des deniers, et le cas échéant, toute déclaration d'emploi ou de emploi ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et procès-verbaux, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Après discussion et personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour, lesquelles sont adoptées à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture a été signé par les associés

Suit la signature des associés.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script that is difficult to decipher but appears to be a name.

