

Extrait du Registre des délibérations

Conseil Municipal du 30/03/2023 à 18 h 00

Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Eric CONRAD, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Marion SENGLER, Madame Orianne HUMMEL, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Birgül KARA, Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Absents ayant donné procuration :

Madame Tania SCHEUER donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Jennifer JUND donne procuration à Monsieur Claude SCHALLER, Madame Fadimé CALIK donne procuration à Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Lionel MEYER donne procuration à Monsieur Marcel BAUER, Madame Emmanuelle PAGNIEZ donne procuration à Monsieur Jean-Pierre HAAS

Cession d'un terrain rue de la Manufacture

N° DCM_038_2023

Domaine : Délibération
Sous-domaine : Politique Foncière
Service instructeur : Aménagement Urbain
Rapporteur : Monsieur Claude SCHALLER

Le site de l'ancienne « Seita » appartient à la Ville de Sélestat et est destiné à accueillir des activités tertiaires.

A ce jour, sont implantés sur ce site le commissariat de police, deux cabinets médicaux, un immeuble de bureaux accueillant notamment « Pôle emploi » et un immeuble accueillant différentes activités (micro-crèche, SDEA, ...) réalisé par la Sarl BENGALI.

Par ailleurs, une résidence autonomie pour personnes âgées est en cours de construction par Domial.

La Sarl BENGALI souhaite réaliser un autre immeuble tertiaire de 1223 m² de surface de plancher sur le terrain contigu cadastré section 18 n° 455, d'une surface de 12,26 ares. Le prix proposé de cette cession est de 268 000 € (soit 21 859 € l'are).

Les négociations engagées ont permis d'aboutir à un projet de compromis de vente (ci-joint) dont les principales dispositions sont les suivantes :

- => financement : obtention d'un prêt,
- => étude environnementale confirmant que le terrain est propre à sa destination (locaux tertiaires),
- => pré-commercialisation de 70 % des surfaces utiles de l'immeuble.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver la cession de ce terrain aux conditions indiquées.

LE CONSEIL MUNICIPAL

après avis favorable de la Commission Aménagement et Cadre de Vie réunie le 14/03/2023

VU *l'Avis de France Domaines en date du 25 novembre 2022,*

APPROUVE la cession de la parcelle cadastrée section 18 n° 455 d'une surface de 12,26 ares tel que figurant sur le plan joint en annexe, à la Sarl BENGALI au prix de 268 000 €,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant légal à signer le compromis de vente ci-joint ainsi que l'acte notarié à venir.

P.J. : 1 plan
1 avis des Domaines
1 compromis de vente

Adopté

Pour :30

Abstention :3

Madame Caroline REYS, Monsieur Bertrand GAUDIN, Madame Sylvia HUMBRECHT

Pour extrait conforme
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

Claude SCHALLER



SITE "ANCIENNEMENT S.E.I.T.A"

(entre l'allée de la Lohmuehle et la rue du Giessen)

– Disponibilité de terrains – VARIANTE 09 –

Echelle : 1/1000 – SAU 10/03/2023

7302 - SD



Direction Générale des Finances Publiques

Le 25/11/2022

Direction régionale des Finances Publiques du Grand-Est et du département du Bas-Rhin

Pôle pilotage des missions et animation du réseau

Division du Domaine - Pôle d'évaluation domaniale

4 Place de la République CS 51002

67070 STRASBOURG Cedex

Téléphone : 03 88 10 35 00

Courriel : drfp67.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

Le Directeur régional des Finances publiques de la région Grand Est et du département du Bas-Rhin

à

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE SELESTAT

Affaire suivie par : Gabrielle DREYER

Courriel : gabrielle.dreyer@dgifp.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 88 10 35 02 – 06 21 99 79 44

Réf DS : 10414502

Réf OSE : 2022-67462-80744

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site \[collectivites-locales.gouv.fr\]\(http://collectivites-locales.gouv.fr\)](#)



Nature du bien :

Terrain à bâtir

Adresse du bien :

Rue de la Manufacture

67600 SELESTAT

Valeur :

233 000 € HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe 9 « détermination de la valeur vénale »)

1 - CONSULTANT

Consultant : Commune de Sélestat

Affaire suivie par : M. François HANOT, Directeur PACV – Tél. 06 30 50 36 27

hanot@ville-selestat.fr

Vos références : /

2 - DATES

de consultation :	27/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	27/10/2022

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet

Projet de cession d'un terrain à un investisseur. Le prix est négocié à 16 500 € HT l'are.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La parcelle se situe sur le site de l'ancienne manufacture de tabac, la SEITA, à Sélestat. Elle se trouve dans le quartier Ouest de Sélestat, à l'arrière du nouveau commissariat de Police et à proximité de la gare. Le quartier Ouest est un mélange de zones d'habitat collectif et individuel, d'une zone d'activité commerciale avec, entre autres, un centre commercial de type hypermarché et d'une zone d'activité tertiaire, dont fait partie la parcelle à évaluer. Une résidence pour personnes âgées est en cours de construction sur ce même site.

La parcelle, actuellement à l'état de friche, est accessible par la rue de la Manufacture.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine.

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre de SELESTAT sous les références suivantes :

Section	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (ares)	Zonage
18	455	Place du Général de Gaulle / Rue de la Manufacture	12,26	UBb
TOTAL :			12,26	

4.3. Descriptif



5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle est la propriété de la commune.

5.2. Conditions d'occupation

La parcelle est libre de toute occupation.

6 - URBANISME

Urbanisme : la parcelle est située en zone UBb du Plan local d'Urbanisme de Sélestat, dont la dernière modification a été approuvée le 19/12/2019.

La zone UB est une zone déjà urbanisée et desservie par les réseaux. Elle comprend les premières extensions urbaines du centre ancien, notamment le long des grands axes de circulation. Elle présente une mixité des fonctions et des formes d'habitat avec une densité urbaine élevée.

La zone UB est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) liés au Giessen, repéré sur le plan de règlement par une trame particulière. Dans l'aire du PPRI, l'occupation et l'utilisation du sol peut être soumise, outre le présent règlement, à des mesures d'interdiction ou à des prescriptions particulières pour prendre en compte le risque d'inondation.

La zone UB comprend le secteur UBa, situé près de la gare, et le secteur UBb, situé au-delà de la voie ferrée, qui font l'objet de règles particulières.

Dans la zone, jusqu'à 17 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation, les constructions seront implantées sur limites séparatives ou à 3 mètres au moins. Pour les immeubles de plus de trois niveaux (R+2), la distance de la limite parcellaire ne peut être inférieure à 4 mètres. Au-delà des 17 mètres de profondeur, les constructions doivent se situer dans un gabarit défini par un angle de 45 degrés mesuré à 4 mètres de hauteur à partir du niveau moyen du terrain naturel, relevé sur limite séparative.

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 10 mètres à la gouttière.

Qualification du terrain :

La parcelle a la qualification de terrain à bâtir au sens de l'article L 322-3 du Code de l'expropriation, car située dans une zone constructible et desservie par les différents réseaux.

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE**8.1. Étude de marché**

L'étude de marché porte sur des cessions de terrains à bâtir situés en zones UB et UC, enregistrées à Sélestat de 2020 à 2022. Les termes, pour ce type de terrains étant peu nombreux ces dernières années, la recherche a été étendue à la commune limitrophe de Châtenois.

Tableau des termes de comparaison :

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE
26/02/20	SELESTAT	22	380	21 RTE DE COLMAR	11,19	235 161 €	21 042 €	UB
18/12/20	CHÂTENOIS	19	737	ROUTE ROMAINE	5,75	145 000 €	25 217 €	UBa
28/05/20	CHÂTENOIS	10	123-124	RTE DE SCHERWILLER	4,68	67 005 €	14 317 €	UBa
14/01/21	CHÂTENOIS	18	483	RUE DES LILAS	6,59	117 000 €	17 754 €	UBa
30/07/21	CHÂTENOIS	5	227	RTE DE KINTZHEIM	6,95	85 000 €	12 230 €	UBa
09/10/21	CHÂTENOIS	7	211	12A RUE DU MARÉCHAL FOCH	6,72	140 000 €	20 833 €	UBa
31/03/22	SELESTAT	14	717-718-719-720-721-722	ROUTE DE STRASBOURG	8,96	130 000 €	14 509 €	UB
31/03/22	SELESTAT	49	379	RUE DES DAHLIAS	31,45	780 000 €	24 801 €	UC
						Moyenne :	18 838 €	
						Médiane :	19 294 €	
						Minimum :	12 230 €	
						Maximum :	25 217 €	

L'étude menée fait ressortir une moyenne et une médiane proches s'établissant autour de 19 000 € HT l'are. Les prix s'établissent dans une fourchette comprise entre 12 230 € HT/are et 25 217 € HT/are.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

L'étude de marché réalisée a recensé huit termes de comparaison portant sur des mutations intervenues sur les communes de Sélestat et Châtenois. Les cessions portent sur des parcelles de contenance comprise entre 4,68 ares et 31,45 ares. Ont donc été exclues les parcelles de moins de 2 ares.

La mutation du 26/02/2020 porte sur un terrain de contenance proche de la parcelle à évaluer, en zone UB. Son prix de vente est supérieur à la médiane et à la moyenne des termes.

Aucune corrélation ne peut être établie entre la contenance et les prix constatés.

La parcelle faisant l'objet de la demande d'évaluation, de configuration rectangulaire, est située dans une nouvelle zone d'activités tertiaires, elle dispose d'un accès direct et est située près de la gare.

Une parcelle voisine de celle à évaluer a été précédemment estimée sous avis n° 2018/462-V0285. Cette valeur ne reflète plus le marché actuel qui a enregistré une augmentation du prix des terrains à bâtir. De plus cette évaluation s'est appuyée sur des termes datant de 2013 à 2015.

Compte tenu de ce qui précède, des caractéristiques du bien, des prix du marché local, la valeur vénale est fixée à la valeur médiane de 19 294 € l'are, arrondie à **19 000 € HT l'are**.

La valeur vénale est estimée à **233 000 € HT** après arrondi, soit :

$$12,26 \text{ ares} * 19 000 \text{ € HT} = 232 940 \text{ € HT arrondie à } 233 000 \text{ € HT.}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **233 000 € HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 209 700 € HT.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



Pierre HEYD

Inspecteur Principal des Finances Publiques
Responsable du Pôle d'Évaluation Domaniale

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

réf : A 2022 12797

L'AN DEUX MIL VINGT-DEUX**Le ---**

Maître Catherine BERTHOL, notaire à STRASBOURG (67000) 10 quai Kléber, soussigné,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

COMPROMIS DE VENTE D'IMMEUBLE**1) Vendeur**

La "VILLE DE SELESTAT", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Bas-Rhin, ayant son siège à SELESTAT (67600), 9 Place d'Armes.

2) Acquéreur

La société dénommée "BENGALI",
Société à responsabilité limitée au capital de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €), dont le siège social est à STRASBOURG (67000), 14 rue du Général Gouraud.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG et identifiée sous le numéro SIREN 534 286 406.

**Ladite Société ci-après désignée "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- La « VILLE DE SELESTAT », est représentée par Monsieur Marcel BAUER, ici présent, agissant en qualité de Maire de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date à SELESTAT du +++, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif..

En ce qui concerne l'acquéreur :

- La société "BENGALI", est représentée par Monsieur Victor AZAN, ici présent, agissant en qualité de gérant, et en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés tant en vertu des statuts que de la loi..

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.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le représentant de la société "acquéreur" déclare :

Que la société "acquéreur" est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de

dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation par acte authentique pourra avoir lieu au profit de l'acquéreur ou de toute autre personne physique ou morale qu'il se réserve de désigner par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives stipulées aux présentes.

L'acquéreur sera tenu solidairement avec ledit substitué, de tous les engagements pris envers le vendeur aux termes des présentes conventions.

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 faisant l'objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Par ailleurs, l'acte de substitution devra comporter la reconnaissance de la part de l'acquéreur 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 vendeur.

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

OBJET DU CONTRAT

Il est convenu et arrêté ce qui suit :

Le vendeur vend, sous les conditions ci-après exprimées, à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION

SELESTAT (Bas-Rhin)

Un terrain à bâtir situé à SELESTAT (67600), rue de la Manufacture.

Ledit immeuble devant figurer au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	18	455/04	PL. DU GENERAL DE GAULLE	12 a 26 ca
Contenance totale				12 a 26 ca

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

Plan - Le plan cadastral de l'immeuble dont dépendent les biens vendus demeure ci-annexé après mention.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Bornage - Pour se conformer aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif de l'immeuble ne résulte pas d'un bornage, au sens juridique du terme mais que le terrain a fait l'objet d'un arpentage selon procès verbal d'arpentage n° 2482V certifié par le Cadastre de SELESTAT.

Usage - L'acquéreur déclare avoir l'intention de construire un immeuble à usage professionnel sur le terrain acquis au sens de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme.

Non-application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme - Le présent contrat ne constituant pas une promesse unilatérale de vente, celui-ci n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme octroyant à l'acquéreur une faculté de rétractation dans les conditions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Absence de délai de rétractation - Par ailleurs, l'acquéreur reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation compte tenu de la réponse ministérielle "Valleix" n°65241 (JOAN Q 15 octobre 2001, p. 5967), aux termes de laquelle l'acquisition d'un terrain non bâti n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 susvisé.

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

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Qualité du sol - Absence de remblai - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a jamais fait l'objet d'un remblai.

Origine de propriété - L'immeuble objet des présentes est inscrit au Livre Foncier de SELESTAT au nom de la VILLE DE SELESTAT.

Origine antérieure - Pour plus de précisions concernant l'origine de propriété, il est fait référence aux annexes du Livre Foncier.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal, hors taxe, de **DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (268.000,00 € HT)**.

Précision étant ici faite que le bien objet des présentes est acquis en vue de la construction d'un bâtiment plus amplement décrit ci-dessous dont la surface de plancher autorisée par le permis de construire actuellement délivré est de 1.145m².

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

Avis des domaines - La présente vente a fait l'objet d'un avis émis par le Service du Domaine de la Région Grand Est et du Département du Bas-Rhin en date du +++.

Une copie de cet avis demeure annexée aux présentes.

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.

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

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

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

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

Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

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

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

Frais de viabilisation - Le terrain est viabilisé, c'est-à-dire desservi par les réseaux existants en limite de propriété .L'acquéreur s'engage à supporter les frais entraînés par la division de l'immeuble et notamment :

- Les frais de raccordement du bien vendu aux différents réseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tous autres le cas échéant ;
- Le coût de toutes extensions de réseau le cas échéant ;
- Le coût de la réalisation d'un accès au domaine public conforme aux prescriptions administratives en la matière.

Servitudes - L'acquéreur 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 vendeur. A cet égard, le vendeur 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 autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

Etat des risques et pollutions - Afin de satisfaire aux prescriptions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, rendu applicable par l'arrêté préfectoral du 3 février 2006 modifié, le vendeur produit aux présentes :

1. Un état des risques et pollutions renseigné avec les éléments d'informations mis à disposition par le préfet duquel il résulte notamment :

- Que la commune de SELESTAT est située dans le périmètre d'un plan de

prévention des risques naturels prévisibles (PPRn) :

- . approuvé le 14 septembre 1983 pour l'aléa "inondation"
- . approuvé le 28 mai 2014 pour l'aléa "inondation"
- . prescrit le 5 décembre 2017 pour l'aléa "inondation"

- Que la commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers,

- Que la commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt),

- Que la commune est située dans une zone de sismicité 3, savoir une zone à risque sismique modéré.

2. Un plan de zone faisant ressortir l'enveloppe de la zone inondable (arrêté préfectoral du 14 septembre 1983).

Le vendeur déclare qu'il résulte de la consultation de ce plan que les biens ne sont pas situés dans le périmètre de cette zone.

3. La liste des arrêtés de catastrophes naturelles pour la commune de SELESTAT.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation et s'interdit tout recours contre le vendeur à ce sujet.

Le vendeur déclare que les biens immobiliers objet de la présente vente n'ont subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant entraîné le versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou des risques de catastrophes technologiques (articles L 128-2 du Code des assurances).

Secteur de galeries souterraines - L'immeuble objet des présentes n' est pas situé dans un secteur de galeries souterraines tel que mentionné dans l'état des risques naturels et technologiques sus visé.

Absence de secteur d'information sur les sols - Le terrain objet des présentes, n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols.

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

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

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - Le propriétaire déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement.

A ce sujet et à 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."

Le propriétaire, qui reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné des dispositions exposées ci-dessus, déclare que le terrain objet des présentes n'a jamais supporté une telle exploitation soumise à déclaration ou autorisation préfectorale à l'exception de l'activité exercée par la SEITA antérieurement.

Il ajoute en outre ne pas avoir eu connaissance de traces de pollution dans le sous-sol du bien objet des présentes et indique avoir produit à l'acquéreur un rapport intitulé "DIAGNOSTIC DE POLLUTION DES SOLS" - Rapport final établi par BURGEAP le 5 juillet 2005 dans la perspective de la construction du nouvel hôtel de police.

Le vendeur déclare toutefois que ledit rapport concerne la parcelle voisine à la parcelle objet des présentes.

Par conséquent, le vendeur a également fourni dès avant ce jour, à l'acquéreur, un rapport environnemental établi par @ en date du @.

@ @ @

Le propriétaire déclare, en outre, qu'à sa connaissance :

- l'activité éventuellement exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L.514-20 susvisé ;
- le terrain n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;
- il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain des déchets ou substances quelconques pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (tels que l'amiante, polychlorobiphényles par exemple) ;
- il n'a lui-même jamais exercé dans les lieux d'activités pouvant entraîner des dangers de cette nature ou de nature radioactive.

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."

Immeuble situé à proximité d'une installation classée - L'immeuble objet des présentes est situé à proximité de plusieurs établissements recensés comme Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ainsi qu'elles sont recensées sur la liste ci annexée.

Un rapport d'audit environnemental du sol permettant notamment de déterminer l'importance des risques sera établi par le VENDEUR, ainsi qu'il est précisé sous "conditions suspensives".

Les frais de ce rapport d'audit, dont un exemplaire est annexé aux présentes, sont supportés par le propriétaire.

L'acquéreur déclare quant à lui :

- avoir une parfaite connaissance des dispositions ci-dessus rapportées tant par la lecture qui lui en a été donnée par le notaire soussigné que par les explications fournies par le vendeur.

- reconnaître avoir reçu de la part du notaire soussigné toutes les explications et informations relatives tant aux dispositions ci-dessus qu'à celles résultant de l'article L.112-16 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose : *"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions"*.

Sur ce dernier point, l'acquéreur reconnaît que le notaire soussigné a plus précisément attiré son attention sur le fait qu'aucun droit à indemnisation ne peut être obtenu pour les nuisances résultant de l'activité de l'installation classée pour la protection de l'environnement, dès lors que l'activité exercée au sein de l'installation classée l'est conformément à la réglementation en vigueur, que les nuisances occasionnées ne sont pas anormales ou que la victime des nuisances est responsable par son comportement de son exposition aux nuisances.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - A toutes fins utiles, le Notaire soussigné a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

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

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

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- et qu'il existe, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Zone d'exposition au bruit - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit telle que définie par l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1° - Dans l'intérêt de l'acquéreur

- **Urbanisme** : Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir la construction d'un immeuble tertiaire et/ou d'un ERP.

- **Préemption** : Que les droits de préemption dont l'immeuble objet des présentes peut faire l'objet, ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs.

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.

Il est convenu entre les parties que 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 ;

- Que les droits de préemption dont l'immeuble peut faire l'objet ne soient pas exercés par leurs titulaires respectifs et spécialement par la S.A.F.E.R. En outre, les parties donnent tous pouvoirs au notaire susnommé pour procéder à cette notification.

- **Financement** : Que l'acquéreur obtienne une ou plusieurs offres de prêt répondant aux caractéristiques figurant ci-après sous le paragraphe "financement de l'acquisition".

- **Vérification de l'absence de pollution** : Que le vendeur justifie d'une étude environnementale réalisée sur le site objet de la vente **confirmant que le terrain est propre à sa destination future envisagée par l'acquéreur soit locaux tertiaires**.

- **Obtention de permis définitif** : Qu'il soit délivré au nom de l'acquéreur un **permis de construire définitif** autorisant spécialement la réalisation de l'opération suivante, savoir :

Construction d'un immeuble tertiaire .

A cet effet, la présente condition suspensive vaut autorisation immédiate pour l'acquéreur de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet de l'acquéreur tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'acquéreur devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

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

Il est ici précisé, savoir :

- Qu'une demande de permis de construire a été déposée en date du 30 juin 2022 , et que ledit permis a été délivré par la mairie de SELESTAT en date du 28 septembre 2022 sous PC 67 462 22 M 0029.

Par conséquent, les présentes sont passées sous la condition de la purge de tous recours de l' autorisation d'urbanisme susvisée.

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la purge du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif au plus tard le **15 janvier 2023**.

L'acquéreur devra informer le vendeur par écrit avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire ou de retrait administratif, l'acquéreur s'oblige à en tenir informé le vendeur par la production de toute pièce justificative. Dans l'hypothèse du recours d'un tiers, les parties conviennent que l'avant-contrat sera automatiquement prorogé de la durée nécessaire à la purge dudit recours, sans pouvoir excéder le **30 juin 2024**.

En cas de purge excédant cette date ou de retrait pour illégalité, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront nulles et non avenues sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite convention, faisant alors son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

A défaut du respect par l'acquéreur de ces obligations d'information envers le vendeur, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, le vendeur se trouvera délié de tout engagement et les présentes seront nulles et non avenues sans aucune indemnité de part et d'autre.

A toutes fins utiles, les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme et L.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation qui autorisent, dans des zones urbaines déterminées et pour des opérations de construction spécifiques destinées principalement à l'habitation, la délivrance d'un permis de construire dérogatoire aux règles d'urbanisme se rapportant à la densité, au gabarit ou aux aires de stationnement et/ou dérogatoires à certaines règles générales de construction lorsqu'il existe un projet de surélévation de l'immeuble. Le cas échéant, le délai ci-dessus fixé pour la réalisation de la présente condition suspensive tient compte du caractère dérogatoire de la demande de permis de construire envisagée par l'acquéreur, ce type de demande majorant le délai d'instruction par les autorités compétentes d'un mois pour une dérogation aux seules règles de l'urbanisme et de deux mois pour une dérogation aux règles de la construction.

- **Pré-commercialisation** : Que l'acquéreur justifie avoir commercialisé son

programme à concurrence de 70% des surfaces utiles de l'immeuble soit par le biais de baux conclus en l'état futur d'achèvement soit par le biais de contrat de réservation signés .

L'acquéreur s'engage à cet effet à donner mandat en vue de la vente ou de la location à CUSHMAN et WAKEFIELD STRASBOURG et à en justifier à première demande du vendeur.

Il s'oblige à régulièrement informer le vendeur de toutes démarches et de la grille de commercialisation du programme .

Ladite condition devra être réalisée au plus tard le **30 juin 2024**

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur ;

- Que le vendeur justifie d'une origine de propriété régulière ;

- Que la copie du Livre Foncier délivrée en vue de la réalisation des présentes ne révèle 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.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur. En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement. Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°- Dans l'intérêt du vendeur

La perfection de la vente et le transfert de propriété sont subordonnés à la signature de l'acte authentique, avec le paiement du prix et des frais.

3°- Protection de l'emprunteur immobilier

L'acquéreur déclare faire la présente opération immobilière dans le cadre de son activité professionnelle de promoteur-constructeur et/ou marchand de biens, etc .

Par suite, le présent acte n'entre pas dans le champ d'application des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation, et ne saurait être soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt spécialement prévue à l'article L.313-41 dudit code.

Pour autant , l'acquéreur conditionne son acquisition à l'obtention d'un prêt.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition s'établit comme suit :

Prix de la vente :	268.000,00 €
Frais de l'établissement de l'acte notarié, évalués :	3.650,00 €
 Cout des Travaux	 <u>2.200.000,00</u>
Soit ensemble	2.471.650,00 €

2°- Qu'il envisage, pour couvrir la somme de 2.436.550 euros de solliciter un ou plusieurs crédits auprès d'organismes financiers.

3°- Qu'il s'oblige :

a- à déposer son dossier de demande de prêt au plus tard dans le mois des présentes

- b- b- à justifier auprès du rédacteur des présentes du dépôt de son dossier auprès de l'organisme prêteur dans les 48 heures de ce dépôt ;
- c- à justifier auprès du rédacteur des présentes de toute acceptation ou de tout refus motivé qui lui aura été adressé à la suite de sa demande d'emprunt, en lui adressant une photocopie du document qu'il aura reçu.

Il reconnaît être informé que la caducité de la présente convention pourrait être invoquée par le vendeur conformément à 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".

REGULARISATION

En cas de réalisation des conditions suspensives prévues aux termes des présentes dans les délais de validité déterminés, la réitération des présentes par acte authentique devra avoir lieu au plus tard le **30 juin 2024**, suivant acte à recevoir par Maître Catherine BERTHOL, Notaire à STRASBOURG, rédacteur des présentes, moyennant le versement par l'acquéreur du prix et des frais nécessaires à la réalisation des présentes.

Cette date pourra faire l'objet d'une prorogation éventuelle jusqu'à la date de réception de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la rédaction de l'acte authentique de vente, notamment en cas de droits de préemption non purgés.

La date fixée pour la réitération ou la date de sa prorogation ci-dessus fixée ne sera pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel chacune des parties pourra sommer l'autre de s'exécuter.

Ainsi, comme il a été dit ci-dessus, si la vente se réalise, la somme éventuellement versée à titre de dépôt de garantie par l'acquéreur s'imputera sur le prix et les frais de l'acte dus par celui-ci.

Non réitération de la vente

Si l'ensemble des conditions suspensives prévues aux termes des présentes sont réalisées et que l'une des parties se refusait à réitérer la vente dans le délai ci-dessus fixé, l'autre partie pourrait invoquer le bénéfice de la clause pénale prévue ci-dessus, saisir le tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice et obtenir en sus d'éventuels dommages et intérêts.

Les frais de justice seront alors à la charge de la partie défaillante.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et contrairement aux usages les mieux établis et aux conseils donnés aux parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé en tant que de besoin que le dépôt de garantie a vocation à assurer au vendeur une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute de l'acquéreur.

CLAUSE PENALE

Au cas où l'une quelconque des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie à titre de pénalité conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil (anciens articles 1152 et 1226), une somme de VINGT-SIX MILLE HUIT CENTS EUROS (26.800,00 €).

Le tout, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune façon au droit de la partie non défaillante de poursuivre judiciairement la réalisation de la cession et de réclamer tous autres dommages-intérêts auxquels elle pourrait prétendre.

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.

FRAIS

Les frais des présentes **d'un montant maximum de CENT-QUARANTE-TROIS EUROS (143,00 €) taxe sur la valeur ajoutée incluse** seront supportés par l'acquéreur au titre de l'article L.444-1 du Code de commerce et de 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.

A défaut de réalisation de l'acte authentique de vente, ces frais ainsi que les autres frais exposés en vue des présentes, seront supportés par la partie défaillante.

RESILIATION AMIABLE

Si, par suite d'un accord amiable, les parties convenaient de résilier purement et simplement le présent acte, il sera dû en tout état de cause au notaire susnommé à raison des conseils, des démarches et des formalités effectuées, le remboursement des débours exposés pour la demande des pièces administratives. Il en sera de même en cas d'exercice d'un droit de préemption par son titulaire.

MANDAT

Les parties mandatent expressément le ou lesdits notaires susnommés à l'effet de requérir l'ensemble des pièces et documents, et procéder à toutes notifications utiles et nécessaires à la réalisation de l'acte de vente, notamment aux titulaires de tout droit de préemption.

SOLIDARITE EN CAS DE DECES

En cas de décès du vendeur avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, le présent compromis ne sera pas caduc et ses ayants droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Il en sera de même en cas de disparition dudit vendeur s'agissant d'une personne morale.

En cas de décès de l'acquéreur ou de l'un d'eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité. En cas de versement de dépôt de garantie, celui-ci sera purement et simplement restitué ;

DECLARATIONS FISCALES

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent 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 ;

Le vendeur déclare :

- Qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts,
- Qu'il a agi de manière indépendante, au regard des articles 12 et 13 de l'instruction du 30 décembre 2010,
- Que la présente vente n'entre pas dans le cadre d'une activité économique et n'a pas fait l'objet d'une démarche active de commercialisation foncière.

Ainsi, **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.**

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, la base d'imposition s'élève à la somme de DEUX CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (268.000,00 €).

Taxation - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, l'acquéreur, assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclare 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.

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.*

En conséquence, et en vertu du même article 1594-0 G, la présente vente est exonérée de taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement et donnera lieu à la perception d'un droit fixe de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €)** conformément à l'article 691 bis du Code général des impôts.

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.

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.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

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 ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

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.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare :

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

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 présentement vendu.

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

RENONCIATION A PUBLICITE AU LIVRE FONCIER

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de la possibilité de faire publier le présent acte au Livre Foncier mais ils déclarent cependant vouloir renoncer expressément à cette formalité et déchargent le notaire rédacteur de toute responsabilité à cet égard.

Toutefois, en cas de difficultés, chacune des parties aux présentes donne tous pouvoirs au Notaire chargé de le représenter pour effectuer le dépôt des présentes au rang de ses minutes, à ses frais. A cet effet, elles reconnaissent que les mentions manuscrites et les signatures émanent bien d'elles et se donnent pouvoirs pour réitérer cette reconnaissance lors de l'établissement par le Notaire de l'acte de dépôt.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc ou collaborateur de l'étude à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec le Livre Foncier, les documents cadastraux ou d'état-civil.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :
Le vendeur en son siège, et l'acquéreur en son siège social.

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 des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

"VILLE DE SELESTAT" : francois.hanot@ville-selestat.fr

La société dénommée "BENGALI" : azan.cofrim@wanadoo.fr

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.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Les annexes ci-dessus relatées portées à la connaissance des parties, revêtues de la mention d'annexe signée par elles et le notaire soussigné, ont un caractère authentique et font partie intégrante du présent acte.

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 vendeur ou le cédant 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.

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.

REPARTITION DES RISQUES

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

EXECUTION FORCEE

Les parties au présent acte se soumettent, chacune en ce qui concerne les obligations contractées par elles aux présentes, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément à l'article L.111-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate, sur première demande et à leurs frais, d'une copie exécutoire des présentes.

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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les

notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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 pour l'accomplissement des activités notariales.

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : joanne.le_fur.67005@notaires.fr.

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu, et reconnaissent être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONT ACTE, rédigé sur **DIX-HUIT** pages.

Fait et passé

A SELESTAT, en mairie .

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Envoyé en préfecture le 03/04/2023

Reçu en préfecture le 03/04/2023

Publié le

ID : 067-216704627-20230403-DCM_038_2023-DE

- 18 -

