

## Extrait du Registre des délibérations

### Conseil Municipal du 29/02/2024 à 18 h 00

#### Présents :

Monsieur Marcel BAUER, Monsieur Jacques MEYER, Madame Nadège HORNBECK, Monsieur Philippe DESAINQUENTIN, Madame Geneviève MULLER-STEIN, Monsieur Claude SCHALLER, Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Monsieur Erick CAKPO, Madame Nadine MUNCH, Monsieur Robert ENGEL, Monsieur Stéphane ROMY, Madame Tania SCHEUER, Madame Marion SENGLER, Monsieur Laurent GEYLLER, Madame Mathilde FISCHER, Madame Jennifer JUND, Monsieur Denis BARTHEL, Madame Fadimé CALIK, Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Hugo RAPP, Monsieur Denis DIGEL, Madame Frédérique MEYER, Madame Sylvie BERINGER-KUNTZ, Monsieur Yvan GIESSLER, Monsieur Jean-Pierre HAAS, Madame Caroline REYS, Madame Sylvia HUMBRECHT

#### Absents ayant donné procuration :

Monsieur Eric CONRAD donne procuration à Monsieur Jacques MEYER, Madame Oriane HUMMEL donne procuration à Madame Cathy OBERLIN-KUGLER, Madame Birgül KARA donne procuration à Madame Anne BALLAND-EGELE, Monsieur Guillaume VETTER-GENOUD donne procuration à Madame Nadège HORNBECK, Madame Emmanuelle PAGNIEZ donne procuration à Monsieur Jean-Pierre HAAS, Monsieur Bertrand GAUDIN donne procuration à Madame Caroline REYS

## **Cession d'un terrain site "Seita" à l'Association Régionale pour l'Initiation à l'Environnement et à la Nature en Alsace (ARIENA)**

### **N° DCM\_025\_2024**

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

L'Association Régionale pour l'Initiation à l'Environnement et à la Nature en Alsace (ARIENA), créée en 1977, a pour objet de contribuer à l'éducation de citoyens conscients et responsables, capables de faire évoluer leurs comportements à l'égard de leur environnement. Elle initie et promeut le développement, la cohérence et l'efficacité des actions d'éducation à la nature, à l'environnement, au patrimoine, en particulier au patrimoine naturel, en Alsace (...) ».

L'Association agit à plusieurs niveaux :

- elle représente les associations alsaciennes d'éducation à la nature et à l'environnement au niveau régional et national et veille à la cohérence des actions développées,
- elle anime le réseau associatif composé de bénévoles et de professionnels des associations qui agissent avec les collectivités, l'État, les acteurs économiques et sociaux pour le développement de projets éducatifs en lien avec l'environnement, la nature, les patrimoines et la qualité de vie,
- elle conçoit, coordonne et anime des outils pédagogiques, expositions et guides professionnels d'aide au montage de projet ou d'accompagnement de démarches de sensibilisation,
- elle soutient les projets d'éducation à la nature et à l'environnement auprès des associations de son réseau, des partenaires publics et des partenaires privés,
- elle forme les animateurs, les techniciens, les personnels des collectivités, les élus et intervient dans les établissements scolaires, les universités, les filières d'apprentissage,
- elle expérimente des modes d'intervention et de coopération différents auprès de nouveaux publics et partenaires (entreprises, ...).

L'ARIENA est actuellement implantée sur le site « CIRSUD » et a fait part de son intérêt pour l'acquisition d'un terrain, d'une surface de 13,90 ares, sur le site « Seita » (cf : plan joint) afin d'y réaliser un

immeuble abritant ses bureaux, ses salles de formation et une salle de réunion destinée à la location extérieure.

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver cette cession au prix de 22 000 € l'are, soit 305 800 €.

## LE CONSEIL MUNICIPAL

### après avis favorable de la Commission Aménagement et Cadre de Vie réunie le 13/02/2024

- VU** *le Code Général des Collectivités Territoriales.*
- VU** *le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.*
- VU** *l'Avis de France Domaine en date du 27 novembre 2023.*
- APPROUVE** la cession des parcelles cadastrées section 18 n° 454 et n° 493, d'une surface de 13,90 ares, aux prix de 305 800 €.
- AUTORISE** le Maire ou son représentant légal à signer la promesse unilatérale de vente ci-jointe ainsi que l'acte notarié à venir.
- P.J. :**
- plan emprise à céder
  - Avis de France Domaine
  - Promesse unilatérale de vente

**Adopté à l'unanimité**

Envoyé en préfecture le 01/03/2024

Reçu en préfecture le 01/03/2024

Publié le

ID : 067-216704627-20240301-DCM\_025\_2024-DE



Pour extrait conforme  
Le Maire

Marcel BAUER

Le secrétaire de séance

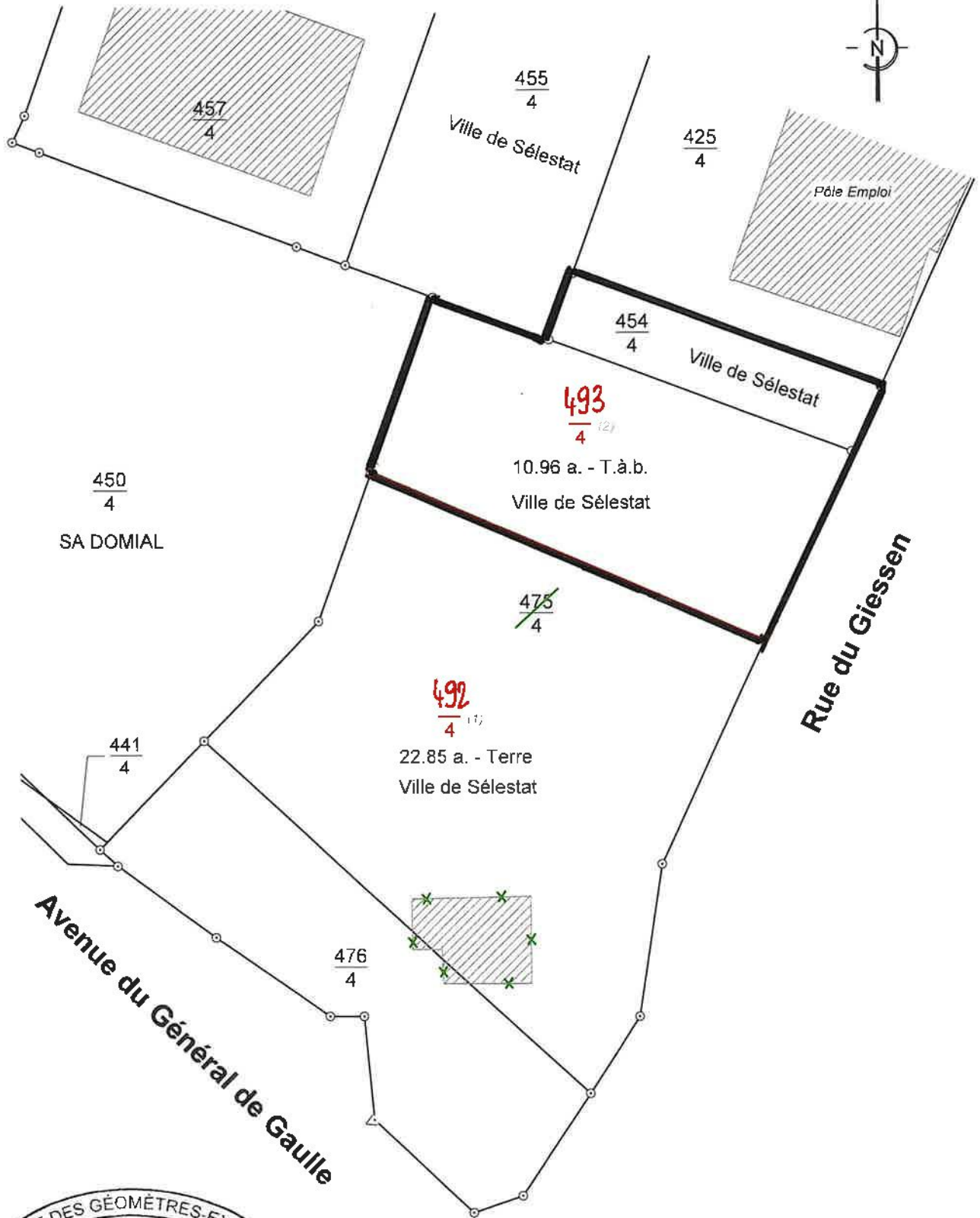
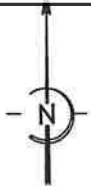
Tania SCHEUER

Commune de SELESTAT

Section 18

Échelle 1 / 650

Envoyé en préfecture le 01/03/2024 n°  
Reçu en préfecture le 01/03/2024  
Publié le  
ID : 067-216704627-20240301-DCM\_025\_2024-DE



230506000aaAC



Date : 07/06/2023



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 27/11/2023

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 : [drfip67.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip67.pole-evaluation@dgfip.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 SÉLESTAT**

Affaire suivie par : Gabrielle DREYER

Courriel : [gabrielle.dreyer@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:gabrielle.dreyer@dgfip.finances.gouv.fr)

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

Réf DS : 15084368

Réf OSE : 2023-67462-89852

**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 du Giessen  
67600 SELESTAT

*Valeur :*

**305 800 € HT, soit 22 000 € HT/are sur une base de 13,9 ares.**

**Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %**

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

## 1 - CONSULTANT

Consultant : Commune de Sélestat

Affaire suivie par : M. François HANOT, Directeur Pôle Aménagement – tél. 06 30 50 36 27

hanot@ville-selestat.fr

Vos références : /

## 2 - DATES

de consultation :	21/11/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	-
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	-
du dossier complet :	21/11/2023

## 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 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession d'un terrain à bâtir nu.

Le prix est négocié à 22 000 € HT l'are.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

La commune de Sélestat se trouve au centre de l'Alsace, à la limite entre le Bas-Rhin et Haut-Rhin.

Elle est traversée par l'Ill, un affluent du Rhin qui parcourt l'Alsace du sud vers le nord. La commune se situe dans la plaine d'Alsace, un espace étroit limité à l'ouest par le massif des Vosges et à l'est par le Rhin. À hauteur de Sélestat, la plaine est en bonne partie occupée par le Grand Ried, un ensemble de prés et de forêts inondables qui servent de déversoir naturel au Rhin et à l'Ill.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Sélestat est desservie par l'A35, qui longe le ban communal par l'ouest. Cette voie traverse l'Alsace du nord au sud, en reliant notamment Strasbourg, Colmar et Mulhouse.

Sélestat se trouve au pied d'une des sept principales voies d'accès traversant les Vosges d'est en ouest, permettant de relier l'Alsace et la Lorraine. Cette voie d'accès naturelle, qui correspond à la vallée du Giessen puis de la Lièpvrette, est empruntée par la nationale 59. Cette route relie Sélestat à Lunéville en passant par Sainte-Marie-aux-Mines, Saint-Dié-des-Vosges et Raon-l'Étape. Elle est prolongée vers l'est par la RD 424, qui contourne la ville de Sélestat par le sud puis rejoint le Rhin et l'Allemagne au niveau de Marckolsheim.

À vol d'oiseau, Sélestat se trouve approximativement à mi-distance entre Strasbourg et Mulhouse, la première étant à 42 kilomètres au nord, et la seconde à 57 kilomètres au sud.

#### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

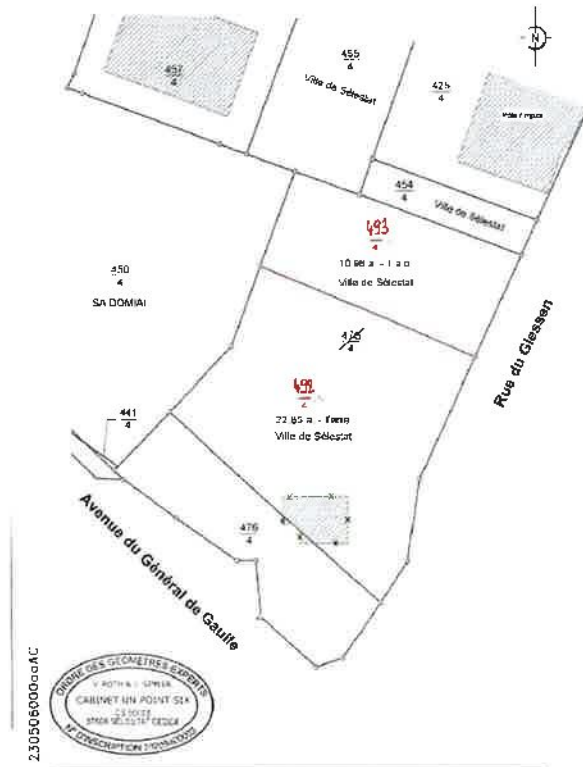
Les parcelles à céder se situent sur le site de l'ancienne manufacture de tabac, la SEITA, à Sélestat. Elles se trouvent dans le quartier Ouest de Sélestat, à l'arrière du nouveau commissariat de Police et à proximité de la gare. Le quartier Ouest est un mélange de zones d'habitat collectif et individuel, d'une zone d'activité commerciale avec, entre autres, un centre commercial de type hypermarché et une zone d'activité tertiaire et dont fait partie la parcelle à évaluer. Les parcelles sont accessibles par la rue du Giessen et longent la ligne de chemin de fer reliant Strasbourg à Bâle.

#### 4.3. Références cadastrales

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

Section	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (ares)	Zonage
18	454	Rue du Giessen	2,94	UB
	493		10,96	
TOTAL :			13,9	

#### 4.4. Descriptif





## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Les parcelles sont la propriété de la commune de Sélestat.

### 5.2. Conditions d'occupation

Sans objet

## 6 - URBANISME

### 6.1. Règles actuelles

Urbanisme : les parcelles section 18 n° 454 et 493 sont situées en zone UB du Plan local d'Urbanisme de Sélestat, dont la dernière modification a été approuvée le 25 mai 2023.

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 diversité 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.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, selon les normes définies au PLU.

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il sera réalisé conformément au règlement du service public de l'eau en vigueur.

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie (eaux pluviales - eaux usées,...) doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

A l'intérieur des îlots de propriété, les branchements d'électricité seront enterrés. En cas d'impossibilité technique immédiate, des gaines devront être néanmoins posées afin de prévoir des branchements enterrés ultérieurs.

La superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

Les constructions de bâtiments principaux pourront être implantées :

- soit sur la ligne d'implantation des façades existantes de la rue si elles forment un ordre continu. Toutefois, des décrochés pourront être tolérés pour des raisons de sécurité routière ou d'esthétique architecturale avec un maximum de 40% de la longueur de la façade,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres des voies et emprises publiques. Les éléments de construction de faible emprise (balcons, escaliers, auvents, débords de toiture, ...) ne sont pas soumis à cette règle, - soit à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans la zone, jusqu'à 17 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies ouvertes à la circulation, les constructions seront implantées sur limites séparatives ou à 3 m au moins. Pour les immeubles de plus de 3 niveaux (R+2), la distance de la limite parcellaire ne peut être inférieure à 4m.

Au-delà des 17 m de profondeur, les constructions doivent se situer dans un gabarit défini par un angle de 45° mesuré à 4 m de hauteur à partir du niveau moyen du terrain naturel, relevé sur limite séparative. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à la gouttière.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

#### Qualification du terrain :

L'unité foncière 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, disposant d'un accès à la voirie et desservie par les différents réseaux.

## 6.2. Date de référence et règles applicables

Cette date est celle à laquelle il convient d'apprécier l'usage effectif du bien exproprié (article L. 322-2 alinéa 2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) - *Non recherchée dans les circonstances de l'espèce.*

## 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. Études de marché

L'étude de marché s'est attaché à recenser des mutations de terrains à bâtir à Sélestat, sur la période 2020-2023. Les actes portant sur des terrains de moins de 3 ares ont été écartés de l'étude.

#### Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

DATE	COMMUNE	SECT.	N° PLAN	N°	RUE OU LIEU-DIT	SURFACE (ARE)	PRIX €	PRIX €/ARE	ZONAGE
17/01/20	SELESTAT	21	381		1 RUE MAURICE RAVEL	3,95	96 000 €	24 304 €	UC
23/01/20	SELESTAT	49	323		RTE DE MUTTERSCHOLTZ	6,49	167 600 €	25 824 €	UC
23/01/20	SELESTAT	28	634		RUE DE CHALMONT	6,33	166 000 €	26 224 €	UC
26/02/20	SELESTAT	22	380	21	RTE DE COLMAR	11,19	235 461 €	21 042 €	UB
07/07/20	SELESTAT	17	722		RUE DU RAMSTEIN	4,19	105 912 €	25 277 €	UC
07/07/20	SELESTAT	17	721		RUE DU NIDECK	4,7	101 725 €	21 644 €	UC
08/07/20	SELESTAT	17	723		RUE DU RAMSTEIN	4,82	124 186 €	25 765 €	UC
14/10/20	SELESTAT	17	724		RUE DU RAMSTEIN	5,03	125 315 €	24 914 €	UC
12/07/21	SELESTAT	8	152		RUE JEAN-FRANCOIS CHAMPOLLION	5,74	111 607 €	19 444 €	UC
22/09/21	SELESTAT	15	692	3	RUE DE BARR	5,63	125 000 €	22 202 €	UC
31/03/22	SELESTAT	14	717-718-719-720-721-722		ROUTE DE STRASBOURG	8,96	130 000 €	14 509 €	UB
03/11/22	SELESTAT	12	200/122-205	67	RUE D'EBERSHEIM	8,29	155 000 €	18 697 €	UB
07/12/22	SELESTAT	5	112/44	8	RUE GEORGES CLEMENCEAU	4,93	70 000 €	14 199 €	UB
07/12/22	SELESTAT	17	753/33		RUE DU LANDSBERG	6,11	149 695 €	24 500 €	UC
03/03/23	SELESTAT	8	152		RUE JEAN FRANCOIS CHAMPOLLION	5,74	100 000 €	17 422 €	UC
12/05/23	SELESTAT	15	363/0088		AVE ROBERT SCHUMAN	3,1	60 000 €	19 355 €	UC
								Moyenne :	21 583 €
								Médiane :	21 923 €
								Minimum :	14 199 €
								Maximum :	26 224 €

Les valeurs s'étendent dans une fourchette large, allant de 14 199 € HT/are à 26 224 € HT/are.

Les valeurs moyenne et médiane sont de respectivement 21 583 € HT/are et 21 923 € HT/are.

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

En termes de surface, les terrains sont compris entre 3,1 ares et 11,19 ares. Aucune corrélation claire ne se dégage entre surface et prix à l'are.

La moyenne et la médiane sont néanmoins approchantes, à respectivement 21 573 € HT/are et 21 923 € HT/are.

On constate une diminution du prix à l'are pour les terrains cédés depuis 2021.

En effet, l'étude sur la seule année 2020, détermine une valeur moyenne du prix à l'are de 24 374 € HT et une valeur médiane de 25 095 € HT.

Les cessions du 31/03/2022 et du 07/12/2022 correspondent aux valeurs basses du marché. Les valeurs sont respectivement de 14 509 € HT/are et 14 199 € HT/are, pour des terrains de 8,96 ares et 4,93 ares.

La 1ère parcelle constitue une unité foncière (parcelles section 14 n° 717, 718, 719, 720, 721 et 722), située sur l'axe très fréquentée qu'est la route de Strasbourg.

La seconde parcelle (section 5 n° 11) est enclavée, justifiant un prix bas.

La cession du 03/03/2023, correspond à une parcelle de fond, avec une voie d'accès de 25 m de long et 4 m de large environ.

La mutation du 03/11/2022 a été enregistrée au profit d'un voisin riverain au prix de 18 697 € HT/are.

La cession du 12/05/2023 porte sur la cession d'un terrain de forme carrée, d'une superficie de 3,1 ares, au prix de 19 355 € HT/are.

Toutes les autres mutations ont été négociées à des prix variant de 21 042 € HT/are à 26 224 € HT/are. Ces parcelles correspondent à des terrains situés dans des lotissements.

Au regard de ce qui précède, des caractéristiques propres au bien à estimer et du marché immobilier local, la valeur vénale de l'unité foncière sera arrêtée par référence à la médiane, soit 21 923 € HT/are arrondie à 22 000 € HT/are.

## 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 de l'emprise à évaluer telle que décrite par le consultant est arbitrée à :

$$13,9 \text{ ares} * 22\,000 \text{ € HT/are} = 305\,800 \text{ € HT}$$

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 275 220 € 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 régional des Finances publiques et par  
délégation,



Gabrielle DREYER

Inspectrice des Finances publiques

Envoyé en préfecture le 01/03/2024

Reçu en préfecture le 01/03/2024

Publié le



ID : 067-216704627-20240301-DCM\_025\_2024-DE

**A SELESTAT (67600), 7 avenue Docteur Houllion, au siège de l'Office Notarial,**

**Maître Chantal REISACHER-DECKERT** soussignée, notaire associée de la Société Civile Professionnelle dénommée "SCP Chantal REISACHER-DECKERT & Anne-Catherine PRUDHON-REBISCHUNG, Notaires associées" titulaire d'un Office Notarial à SELESTAT (67600), 7 avenue Docteur Houllion,

**A REÇU** à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

## **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **PROMETTANT**

**VILLE DE SELESTAT**, Collectivité territoriale domiciliée à SELESTAT (67600), 9, place d'Armes BP 188, Identifié sous le numéro INSEE 216704627.

Ci-après dénommée le « PROMETTANT ».

#### **BENEFICIAIRE**

L'Association Loi 1908 dénommée **ARIENA**, domiciliée à SELESTAT (67600), 6, route de Bergheim,

Identifiée sous le numéro INSEE 313955643.

Enregistrée au registre des associations du tribunal de proximité de Sélestat, Volume 11 Folio 10,

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE ».

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

VILLE DE SELESTAT est représentée par :

Monsieur Philippe DESAINTEQUENTIN, AGISSANT en sa dite qualité d'adjoint au Maire chargé des Finances et des Domaines de la VILLE DE SELESTAT;

En vertu d'une délégation de signature du Maire de la VILLE, selon arrêté n°884/2022 du 29 juillet 2022.

Monsieur le Maire ayant été habilité en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du @@ devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat compétent le @@

## **AVIS DU DIRECTEUR DES SERVICES FISCAUX**

Il est encore précisé que la délibération du Conseil Municipal du @@ vise l'avis des Domaines du @@ annexé à l'extrait des délibérations du @@.

- L'Association dénommée ARIENA est ici représentée par

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

Monsieur Bruno ULRICH, agissant en sa qualité de Président de l'ARIENA

En vertu de son élection par le Conseil d'Administration du 23 mai 2022.

## **CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES**

Les personnes morales parties aux présentes attestent par leurs représentants respectifs ès-qualités :

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte ;
- que la présente opération de vente entre, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de ses attributions et a fait l'objet des autorisations nécessaires à la régularisation du présent contrat.

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;
- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;  
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

### **OBJET DU CONTRAT - ENGAGEMENT DES PARTIES**

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, les biens dont la désignation suit, que Le BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que telle, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation.

### **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

### **SUBSTITUTION - CESSION**

La présente promesse de vente étant consentie par le PROMETTANT en considération de la personne du BENEFICIAIRE, celui-ci ne pourra :

- ni se substituer une personne physique ou morale de son choix,
- ni céder ses droits à qui que ce soit.

### **DESIGNATION DES BIENS**

Sur la commune de SELESTAT (67600), Rue du Giessen,

#### **Un terrain à bâtir**

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
18	454/4	PL DU GENERAL DE GAULLE	Sols	0	02	94
18	493/4	Rue du Giessen	Terres	0	10	96
<b>Contenance Totale :</b>				<b>0ha 13a 90ca</b>		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

### **PLAN**

Une copie du plan du procès-verbal 2695D permettant de visualiser le BIEN vendu est ci-annexée.

### **PROCES-VERBAL D'ARPENTAGE**

La parcelle section 18 n°493/4 est issue de la division de la parcelle section 18 N°475/4 – avec 33,81 ares, telle qu'elle résulte du procès-verbal d'arpentage n°2695D demeuré annexé au présent acte.



## **DIVISION DE TERRAIN – OBTENTION DU PERMIS D'AMENAGER**

Le tènement foncier objet de la promesse de vente est issu de la division d'une propriété plus importante, dont une partie est conservée par le PROMETTANT.

Le permis d'aménager autorisant cette division a été délivré le 11 octobre 2023, sous PA 067 46223 M0001. Une copie du permis d'aménager et de ses annexes est annexée au présent acte.

Le PROMETTANT s'oblige à délivrer pour le jour de la vente le justificatif de l'affichage dudit permis d'aménager, et de son caractère définitif par la production d'une attestation émanant du tribunal administratif, des services de la sous-préfecture de Sélestat et du Maire de la Ville de SELESTAT.

**Le PROMETTANT déclare que ce permis d'aménager n'est pas assorti d'obligation de travaux préalables à la division.**

### **ABSENCE DE BORNAGE**

Le PROMETTANT déclare que le terrain n'est pas issu d'un bornage, ce dernier étant facultatif. En effet le BENEFICIAIRE déclare que le terrain ne sera pas affecté, même partiellement, à usage d'habitation.

### **NATURE ET QUOTITE**

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

Le BIEN est vendu par la société VILLE DE SELESTAT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par ARIENA à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le PROMETTANT s'engage à justifier de la propriété régulière du BIEN et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN, objet de la présente promesse, à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

### **SITUATION LOCATIVE**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes n'a jamais été loué de son chef à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre.

### **PRIX ET PAIEMENT DU PRIX**

#### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de VINGT-DEUX MILLE EUROS (22 000,00 €) l'are, soit pour 13,90 ares un prix de vente de TROIS

CENT CINQ MILLE HUIT CENTS EUROS (305 800,00 €).

### **PAIEMENT DU PRIX**

Ce prix sera payable comptant en totalité le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au moyen d'un virement bancaire à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre le PROMETTANT et Le BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

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

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

### **ABSENCE DE NEGOCIATION**

Les parties déclarent être entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES**

La présente mutation si elle se réalise n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relative aux plus-values des particuliers.

### **REGIME FISCAL**

#### **ASSUJETISSEMENT A LA TVA**

Pour la perception des droits, le PROMETTANT déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- que cependant et dans le cadre de cette vente, il déclare ne pas agir en tant que tel, pour ne pas avoir engagé de travaux notamment en vue de la commercialisation, et par conséquent agit dans le cadre de la gestion privé de son patrimoine ;
- que par conséquent, la présente mutation, n'entre pas dans le champ d'application de la TVA.

### **DROIT COMMUN**

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas être assujetti à la TVA. La vente sera enregistré au tarif de droit commun.

### **INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL**

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Comme conditions déterminantes, sans lesquelles Le BENEFCIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes : qui devront être réalisées au plus tard à la date butoir prévue pour la levée d'option, sauf délais spécifiques précisés ci-après.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER**

#### **PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE**

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le PROMETTANT, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFCIAIRE PEUT RENONCER**

#### **CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Que Le BENEFCIAIRE obtienne un prêt bancaire, pouvant être contracté par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 €),
- durée maximale de remboursement : 20 ans,
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 5 % ;
- garantie : une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se porterait acquéreur).

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive, **intervenir au plus tard le 31 décembre 2024** et selon les modalités ci-après définies.

L'obtention d'une offre de prêt à un taux ou un montant inférieur ou égal au taux ou au montant fixé ci-dessus ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée

comme réalisée.

### **Obligations du BENEFICIAIRE**

Le BENEFICIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai raisonnable.

Toutefois, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

Ce dernier devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

Le BENEFICIAIRE est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;
- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Le BENEFICIAIRE devra justifier à son notaire et au PROMETTANT, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, la ou les attestations de demandes de prêt, les offres de prêt à lui faites ou le ou les refus opposés à ses demandes de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

### **Réalisation de la condition suspensive**

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément à l'assurance décès-invalidité-incapacité auront été émises.

Faute par Le BENEFICIAIRE d'avoir informé son notaire et le PROMETTANT dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par Le BENEFICIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le PROMETTANT d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, demeurée infructueuse.

### **CONDITION SUSPENSIVE DE L'OBTENTION DE SUBVENTIONS**

Les présentes sont conclues sous la condition d'obtention de subventions par le BENEFICIAIRE pour la réalisation du projet, pour un montant maximum de 1.200.000,00 EUR, au plus tard le 31 décembre 2024.

Le BENEFICIAIRE s'engage à initier les démarches pour obtenir lesdites subventions dès à présent.

### **URBANISME ET SERVITUDES**

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que Le BENEFICIAIRE envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Que la recherche au livre foncier en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

### **CONDITION SUSPENSIVE DE LA PURGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE DE TOUT RECOURS**

Le BENEFICIAIRE a obtenu la délivrance de son permis de construire, par arrêté du Maire le 20 octobre 2023 PC N°067 462 23 M0015, dont la copie est annexée à l'acte.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de non retrait et non recours contre ce permis de construire, et de l'obtention de son caractère définitif.

Le BENEFICIAIRE déclare et garantit avoir affiché ledit permis en bordure de terrain depuis le 15 décembre 2023.

Le BENEFICIAIRE restera personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

### **REALISATION D'UNE ETUDE GEOTECHNIQUE**

Qu'en cas d'étude géotechnique diligentée par le BENEFICIAIRE dans le délai de deux mois des présentes entraînant une obligation de recourir à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis, et entraînant un surcoût notable pour la réalisation de la construction le BENEFICIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité.

### **ABSENCE DE PRESCRIPTION DE FOUILLES ARCHEOLOGIQUES DE SAUVETAGE**

En cas de préconisations de fouilles de sauvetage de la DRAC, les deux parties conviennent de discuter de leurs prises en charge, rappel étant fait que l'offre du BENEFICIAIRE ne comportait pas de dépenses liées à l'archéologie préventive

### **COMPATIBILITE DU TERRAIN AU REGARD DES SEUILS DE POLLUTION AVEC LA DESTINATION ET L'USAGE AUQUEL LE BENEFICIAIRE LE DESTINE**

Le BENEFICIAIRE réitère sa déclaration à savoir il destine le terrain à la construction d'un bâtiment **à usage de bureaux**.

L'historique industrielle du site sera plus amplement détaillée ci-dessous sous le paragraphe « INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES ».

Dans le cadre des POURPARLERS, les parties ont convenu que la VILLE DE SELESTAT délivrerait un bien propre à l'usage auquel le BENEFICIAIRE le destine au regard des textes sur la pollution industrielle.

**Aussi les présentes sont conclues sous la condition essentielle et déterminante que faisant suite aux travaux encore à réaliser par le PROMETTANT, que le résultat d'une nouvelle étude de sol / environnement**

**diligentée par l'APAVE ne révèle pas de mesure rendant l'immeuble impropre à l'usage du bureaux.**

**Les parties conviendront ensemble et préalablement à sa réalisation des modalités de cette étude, dont le coût sera à la charge de la VILLE.**

Seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la défaillance de cette condition suspensive sous réserve cependant de la précision qui suit.

**SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES Le BENEFICIAIRE PEUT RENONCER », Le BENEFICIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Le BENEFICIAIRE devra informer le PROMETTANT de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaillie dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaillie ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

**CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que Le BENEFICIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter.

**ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN**

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le PROMETTANT ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasites dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantit Le BENEFICIAIRE contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le PROMETTANT a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que Le

BENEFICIAIRE ait également cette qualité ;

- ou si Le BENEFICIAIRE prouve, dans les délais légaux, que le PROMETTANT a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

### **ENGAGEMENT DE LA VILLE**

Les parties précisent que d'importantes fondations subsistent sur le terrain objet du présent contrat.

Comme condition déterminante des présentes, la VILLE DE SELESTAT, PROMETTANT, s'oblige à livrer un terrain libre de toute fondation existante. La VILLE DE SELESTAT produira pour le jour de la vente définitive un rapport de sol permettant de conclure à l'enlèvement desdites fondations, et au bon respect de son obligation par la VILLE DE SELESTAT.

### **SERVITUDES**

Le BENEFICIAIRE supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard le PROMETTANT déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi.

### **OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE**

Le PROMETTANT déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **TAXE FONCIERE**

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, Le BENEFICIAIRE remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au PROMETTANT le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

### **OBLIGATION DE DEMARRAGE DES TRAVAUX**

Le BENEFICIAIRE s'oblige de manière ferme et définitive s'agissant d'une condition déterminante pour le PROMETTANT à démarrer les travaux (terrassment et fondations) dans un délai de douze mois (12 mois) à compter de la date de signature de l'acte de vente notarié.

En cas d'inobservation de ce délai, la rétrocession du terrain pourra être ordonnée par décision de la Commune, notifiée par voie administrative.

Le rétrocedant aura droit au remboursement sans intérêts des sommes versées à la VILLE DE SELESTAT dans le cadre de la vente, à savoir le prix de vente exclusivement, déduction faite de 15% dus à la VILLE DE SELESTAT à titre de dommages et intérêts forfaitaires (clause pénale).

Tous autres frais supportés par le RETROCEDANT ne donnant lieu à aucun

remboursement ou indemnités.

Il est encore convenu entre les parties que les frais de rétrocession seront à charge du RETROCEDANT.

Les parties conviennent encore que le respect de cet engagement fera l'objet d'une inscription au Livre Foncier d'un droit à la résolution au profit de la VILLE DE SELESTAT.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

### **INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est libre de toute construction.

### **CONTRAT SUR LE BIEN**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

### **ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES**

Le BIEN objet du présent acte n'est pas inclus à ce jour dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans le BIEN, à ce jour ou dans le passé.

### **ETAT DES RISQUES**

Conformément à l'article R 125-25 II Le BENEFICIAIRE reconnaît que le PROMETTANT lui a bien remis l'état des risques.

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet du département de situation du BIEN.

Une copie de cet état accompagnée des copies des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation du BIEN objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexée.

Il en résulte :

### **CONCERNANT LES RISQUES NATURELS :**

- que la commune est située dans une zone délimitée en application des 1° ou 2° du II de l'article L. 562-1 par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé et rendu public dans les conditions prévues par l'article R. 562-9, ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 ;

- que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

### **CONCERNANT LES RISQUES SISMIQUES :**

- que la commune est située dans une des zones de sismicité 2,3,4 ou 5 mentionnées au I de l'article R. 563-4 et énumérées par l'article D. 563-8-1 ;

- que le BIEN est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 3 (aléa modéré) conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.



### **CONCERNANT LE RADON :**

- que la commune est située dans une des zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique, énumérées par l'arrêté mentionné à l'article L. 1333-22 du même code ;

Le BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R. 1333-29 du Code de la santé publique.

Le notaire soussigné attire l'attention du BENEFCIAIRE sur la nécessité pour ce dernier de se renseigner à l'occasion de la délivrance de son permis de construire sur les contraintes liées à la situation du terrain au regard de l'état des risques.

### **Aléa retrait gonflement d'argile**

Le PROMETTANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles.

Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa faible.

### **Etude géotechnique non obligatoire au vu de la zone d'exposition :**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, à savoir une zone à exposition faible. En conséquence, il n'y a pas lieu à établir l'étude géotechnique préalable prescrite par les articles L. 132-5 et R. 132-4 du Code de la construction et de l'habitation.

### **ETAT RELATIF AUX NUISANCES SONORES AERIENNES**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN, objet des présentes, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme.

### **NOUVEAUX DIAGNOSTICS ENTRE L'AVANT CONTRAT ET LA VENTE**

Si, entre le présent avant contrat et la vente définitive, de nouvelles réglementations protégeant le BENEFCIAIRE entraient en vigueur, Le PROMETTANT s'engage à ses frais, à lui procurer, les états, constats ou bien encore diagnostics nécessaires, au plus tard le jour de la vente.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS ex-BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif GEORISQUES (ex-BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base de données ERRIAL ;
- la base des installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à

enregistrement du ministère de la transition écologique et solidaire.  
Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE**

Le PROMETTANT et Le BENEFICIAIRE déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement, qui stipulent :

#### **Article L. 512-18 du Code de l'environnement :**

*« L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque **changement** notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée.*

*Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État ».*

#### **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.».*

#### **Article L. 125-7 du Code de l'environnement :**

*« 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. »*

À cet égard, le PROMETTANT déclare :

- Qu'il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- Qu'il n'a lui-même jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement
- Que le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;
- Qu'il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;

Concernant l'historique du site, il déclare :

- Qu'anciennement le terrain a été utilisé comme site industriel, dont l'ancien et le dernier exploitant est la SEITA, Pour permettre au BENEFICIAIRE de connaître l'étendue des risques environnementaux liés à passif industriel, le PROMETTANT a produit les rapports en sa possession, consistant en :
  - rapport établi par BURGEAP le 5 juillet 2005 lequel ne portait pas cependant sur la partie du site objet de la présente promesse de vente mais sur la partie « gendarmerie »,
  - rapport de l'APAVE, 2 rue Thiers à 68000 MULHOUSE, du 4 décembre 2023.

**Dont les copies sont annexées à l'acte. Ces documents ont été transmis au BENEFICIAIRE dans le cadre des pourparlers et préalablement aux présentes.**

**A la vue de l'ensemble des informations communiquées ci-dessus et des pièces ci-dessus visées transmises à l'acquéreur préalablement à la signature des présentes, LE BENEFICIAIRE renonce, s'agissant de l'immeuble objet des présentes, à tous recours contre le PROMETTANT sur le fondement :**

- **de l'article L 514-20 du Code de l'environnement l'autorisant à demander soit la résolution de la vente, soit la restitution d'une partie du prix, soit encore la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente,**
- **de la législation relative aux déchets,**
- **ainsi que, plus généralement sur l'état du sol et du sous-sol, et des constructions, le PROMETTANT ayant parfaitement rempli son obligation d'information et la vente intervenant en l'état à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du VENDEUR, le prix de vente ayant été fixé compte-tenu d'une vente en l'état sans aucune garantie de la part du VENDEUR.**

### **REGLEMENTATION SUR LES DECHETS**

Comme conditions essentielles et déterminantes des présentes, le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE conviennent ce qui suit :

A raison de la présente vente, l'acquéreur sera considéré comme détenteur de l'installation et détenteur de ces déchets au sens des articles L 511-1 et L 541-2 du code de l'environnement. Par suite, il ne pourra pas exercer de recours contre le vendeur et devra faire en sorte que celui-ci ne soit jamais inquiété au cas où un litige viendrait à

naître postérieurement à ce jour avec des tiers ou avec l'administration française, européenne ou internationale.

Le notaire soussigné, rend toutefois attentif les parties qu'une telle stipulation contractuelle relève d'un rapport de droit privé et demeure étrangère aux prescriptions de l'autorité administrative, généralement sanctionnée en matière d'installations classées.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le PROMETTANT s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
  - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
  - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
  - à justifier au BENEFCIAIRE de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

### **AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes.

## **MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE**

### **DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 15 janvier 2025 à dix-huit heures.**

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFCIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

### **APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL**

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

*« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »*

En conséquence, dans le cas où le PROMETTANT entendrait mettre fin unilatéralement à la présente promesse avant que le BENEFCIAIRE n'ait levé son option, il s'expose à l'exécution forcée du contrat prévue ci-après.

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFCIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée

d'option par le BENEFCIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFCIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

### **MODALITES DE REALISATION : LEVEE D'OPTION**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Mickaël SOHET, notaire à MOLSHEIM (67120), 2, rue de l'Eglise BP 6, avec la participation de Maître Chantal REISACHER-DECKERT soussigné.

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel ;
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire ;
- au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation versée en exécution des présentes ;
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

2/ soit par la manifestation par le BENEFCIAIRE de sa volonté de réaliser la vente au cours du délai imparti.

Celle-ci devra être faite par exploit de commissaire de justice, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire rédacteur des présentes à savoir Maître Chantal REISACHER-DECKERT notaire à SELESTAT.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée :

- du versement par virement entre les mains du notaire, de l'intégralité de son apport personnel visé aux présentes ;
- d'une copie des offres de prêt(s) émises et acceptées conformément à la loi.

**Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus, sous réserve de l'obtention de toutes les pièces nécessaires à la réalisation de la vente par le notaire instrumentaire.**

Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie.

La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil, sous réserve de la clause pénale

qui suit.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées.

Si l'une des parties ne veut ou ne peut réitérer la vente par acte authentique, bien que les conditions suspensives soient réalisées et suite à levée d'option régulière, elle sera redevable envers l'autre, d'une indemnité d'ores et déjà fixée à titre de clause pénale à la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40 000,00 €).

Etant ici précisé que la présente clause n'emporte pas novation et que chacune des parties aura la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

Observation étant ici faite qu'aux termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « *Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui a été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* »

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

### **CARENCE**

#### **CARENCE DU PROMETTANT**

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues à l'article 1217 du Code civil.

#### **CARENCE DU BENEFICIAIRE**

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT.

Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

#### **ABSENCE D'INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucune indemnité d'immobilisation en considération de la nature du contrat de promesse et de l'indisponibilité temporaire du BIEN en résultant pour le PROMETTANT.

**Aussi le défaut de levée d'option et alors même que les conditions suspensives seraient réalisées n'engendrera aucune indemnisation au profit de la VILLE DE SELESTAT.**

**Le PROMETTANT déclare avoir encore été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non-réalisation de l'acte de vente du fait du**

**BENEFICIAIRE et alors même qu'il aurait levé l'option, le paiement de la clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir un éventuel dédommagement dans la mesure où il pourrait y prétendre.**

### **FRAIS**

Le BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, Le BENEFICIAIRE verse ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, une somme de TROIS CENT CINQUANTE EUROS (350,00 €).

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

### **RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION**

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

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

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

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

### **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« 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. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, le PROMETTANT et l'BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE**

Le PROMETTANT déclare et confirme qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

### **EXECUTION FORCEEE**

Pour l'exécution des obligations résultant du présent acte, les parties se soumettent, chacune en ce qui la concerne, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions du § 1° de l'article L.111-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Elles consentent dès à présent à la délivrance immédiate, à leurs frais, d'une copie exécutoire des présentes.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation du BENEFICIAIRE

### **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros.

Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

### **CONNAISSANCE DES ANNEXES**

La totalité des annexes relatées aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

### **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, ...),

- 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 fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les 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 : [cil@notaires.fr](mailto:cil@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 affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre- lettre contenant augmentation du prix.

## **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

En ce qui concerne le BIEN :

- le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que Le BENEFICIAIRE, aux présentes ;
- Le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

### **TABLEAU RECAPITULATIF**

Le présent tableau rappelle les dates limites pour :

Dépôt de la demande du permis de construire	
Obtention du permis de construire	
Réalisation des conditions suspensives	
Signature de l'acte authentique	15 janvier 2025

### **DONT ACTE**

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.