

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

05

2021

36

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 08 juillet 2021
Convocation du : 01 juillet 2021

Nombre de Conseillés :
En exercice : 27
Présents : 20
Votants : 26

L'an deux mille vingt et un, le 8 juillet à dix-huit heures trente, les membres composant le Conseil Municipal de Beynost, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis au Complexe du Mas de Roux en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

Urbanisme-Foncier : Acquisition amiable d'un tènement immobilier bâti assorti d'emplacement de stationnement extérieur, sis 6347 route de Genève, propriété de LIDL

Etaient présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Laetitia Protière, Gilbert Debard, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Sylvie Caillet, Jean-Marc Curtet, Laurence Rouquette, Elodie Brelot, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Franck Longin, Anne-Sophie Rampon, Jean-Pierre Cottaz.

Etaient représentés :
Annick Pantel a donné procuration à Véronique Cortinovis
Bertrand Vermorel a donné procuration à Caroline Terrier
Sophie Gaguin a donné procuration à Annie Maciocia
William Fuz a donné procuration à Véronique Cortinovis
Anne Le Guyader a donné procuration à Jean-Pierre Cottaz
Nathalie Thimel-Blanchoz a donné procuration à Jean-Pierre Cottaz

Absents :
Cyril Langelot

Secrétaire de Séance :
Valérie Berger

Le rapporteur expose à l'Assemblée que la commune envisage l'acquisition amiable d'un tènement immobilier bâti à vocation commerciale et à usage de supérette, abritant l'enseigne LIDL. Ce tènement bâti assorti d'emplacements de stationnement extérieur et figurant au cadastre de la commune de Beynost sous le numéro 716 de la section AK pour 27 ares et 85 centiares, est situé 6347, Route de Genève à Beynost.

Le rapporteur rappelle que ce tènement s'inscrit dans le projet de centralité porté par la municipalité, et qu'il est envisagé à cet emplacement de créer une halle de commerces de proximité.

Une proposition de vente a été adressée à la commune par l'enseigne LIDL et l'estimation sollicitée auprès des services fiscaux a été jointe à la présente délibération. La proposition d'acquisition s'élève à 1 280 000 €.

Un projet de compromis de vente, annexé à la présente délibération, a été établi par les notaires.

Le rapporteur ajoute que la signature de l'acte authentique aura lieu en 2022, lorsque l'enseigne LIDL aura obtenu toutes les autorisations pour son déménagement au Pré Mayeux.

Le Conseil Municipal, Ouï les explications du rapporteur, A L'UNANIMITE

ACCEPTE d'acquérir le tènement immobilier désigné ci-dessus, appartenant à l'enseigne LIDL, moyennant un prix de 1 280 000 €,

AUTORISE Madame le Maire à signer le compromis de vente, l'acte authentique correspondant ainsi que tous documents s'y rattachant, et lui donne tous pouvoirs à cet effet,

PRECISE que les crédits nécessaires sont inscrits au budget.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.



Le Maire,

Caroline TERRIER

COURRIER REÇU LE

7300 - SD

- 2 MARS 2021



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

MAIRIE DE BEYNOST N°

**Direction générale
des Finances publiques**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'AIN
11, BOULEVARD MARÉCHAL LECLERC
BP 40423
01012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX

Pôle d'évaluation domaniale

Téléphone : 04.74.45.68.00

Mél. : ddfip01.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Dominique PISSARD-MAILLET

Téléphone : 04 26 37 70 20

courriel : [dominique.pissard-maillet1@dgfip .finances.gouv.fr](mailto:dominique.pissard-maillet1@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS : 3645391

Réf OSE : 2021- 01043- 09222

MAIRIE DE BEYNOST
(PAR MMES TERRIER CAROLINE ET MALEYSSON
SYLVIE)
PLACE DE LA MAIRIE
BP 411
01704 BEYNOST CEDEX.

Bourg-en-Bresse, le 02/03/2021

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**Désignation du
bien :**

Acquisition amiable d'un tènement immobilier bâti en nature de bâtiment professionnel à vocation commerciale et à usage de supérette, abritant l'enseigne LIDL. Construction professionnelle d'un seul tenant et d'un niveau, disposant en surélévation partielle d'un espace bureaux, de locaux techniques et d'un espace sanitaire, le tout d'une surface utile de 1482 m². Tènement bâti assorti d'emplacements de stationnement extérieur et figurant au cadastre rénové de la commune de BEYNOST sous le numéro 716 de la section AK pour 27 ares et 85 centiares.
Bien immeuble disposant d'une façade en voirie sur la route de Genève, en centralité urbaine.

Adresse du bien : 6347, Route de Genève à BEYNOST - 01700.

Valeur vénale : 1.280.000 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Consultant : commune de BEYNOST (Mairie).

Affaire suivie par : Mesdames Caroline TERRIER, Maire , et Sylvie MALEYSSON, responsable du service urbanisme.

2 – DATE

Date de consultation : 19/02/2021.

Date de réception : 19/02/2021 (courriel).

Date de visite : effectuée préalablement à la demande.

Date de dossier en état : 19/02/2021.

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Acquisition amiable d'un bâtiment commercial abritant l'enseigne commerciale LIDL. Consultation à caractère réglementaire. (volonté du consultant de diversifier l'offre commerciale en centralité urbaine, l'enseigne commerciale en place ayant vocation à s'implanter sur un autre site de la commune. L'acquisition des locaux doit en effet permettre l'installation de nouveaux commerces à l'intérieur du volume ainsi libéré)

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Un bâtiment à usage professionnel d'un seul tenant abritant l'enseigne commerciale alimentaire « Lidl », laquelle souhaite déménager et s'agrandir.

Construction de forme majoritairement rectangulaire mais avec une structure conique à l'arrière, structure abritant les 2 locaux à usage de réserve eux-mêmes séparés d'un rideau métallique à des fins sécuritaires .

Bâtiment à l'état d'entretien général favorable et comprenant : un espace « point de vente » ou supérette de 751 m², un espace boulangerie comprenant un point de vente et un fournil de 55 m² en cumulé et tous 2 donnés à bail, 2 réserves de 269,50 m² l'une ou 539 m² en cumulé dont une avec bloc froid, et 137 m² de bureaux et locaux techniques à l'étage (dont 5 bureaux individuels, 1 double, 1 espace sanitaire, 1 local sécurisé de caisse et 2 vestiaires ainsi qu'un petit local social). Surface utile globale : 1482 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

-**propriétaire présumée** : société « CMCIC LEASE ».

-**références cadastrales** : section AK numéro 716 pour 27 ares et 85 centiares.

- **situation locative** : bien immeuble bâti réputé libre de toute occupation au jour de son acquisition à l'exception de l'espace boulangerie (*soit les 2 locaux dédiés de 55 m² + 45 m² d'espace circulation y attachés environ*)

-**effet relatif** : sans objet (cf toutefois acte authentique d'acquisition du 27/07/2005)

6 – URBANISME – RÉSEAUX

-**PLU** : approuvé le 20/12/2012 avec date exécutoire au 11/01/2013. Modifié le 26/09/2017 avec date exécutoire au 29/09/2017. (adaptation de l'OAP des Pinachères par la modification du règlement de la zone UB5) (modification faisant suite à l'adoption le 29/06/2017 du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du PLU). Révisé le 16/12/2019 avec date exécutoire au 08/01/2020.

-**Zone : U** (zone urbaine directement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune, concernée par des OAP, des servitudes de mixité sociale et des servitudes de mixité fonctionnelle) (secteur géographiques « centralité » et « résidentiel », zone de densité 1 au PLU ou zone dans laquelle la densification est souhaitée)

-**Principales caractéristiques de la zone U (secteur de densité 1) :**

***hauteur des constructions** : la hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres

superstructures en sont exclus. La hauteur maximale est limitée à 15 m dans le secteur de densité 1, sous réserve que les murs extérieurs du dernier niveau se situent en retrait de 3 m minimum mesuré au droit du mur extérieur des niveaux inférieurs (attique), soit 1 R + 2 + attique. Cette hauteur est à minorer de 2 m dans le cas de toitures terrasse ou à majorer d'1 m si le rez-de-chaussée de la construction est occupé par un commerce, une activité de service, un service public ou d'intérêt général. Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux. Ces limites ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dûs à des exigences techniques, aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Une hauteur maximale de 9 m est requise pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m ,

***implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :** le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement. Sont compris dans le calcul du retrait les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toitures dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 m. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, débords de toitures, éléments architecturaux dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m. Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes sont établies parallèlement à l'alignement. On distingue les bandes de constructibilité principale d'une profondeur de 20 m et les bandes de constructibilité secondaire d'une profondeur autre (le secteur de densité 1 étant concerné par les bandes de constructibilité). Le long des voies et emprises publiques et dans le secteur de densité 1, les façades des constructions s'implanteront dans une bande à l'alignement actuel ou futur ou en continuité des constructions implantées sur les parcelles voisines et respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » pour ce qui est de la bande de constructibilité secondaire, pour ce qui est de la bande de constructibilité principale le retrait devra intervenir dans une bande de 0 à 6 m,

***implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :** dans le secteur de densité 1, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent : -pour ce qui concerne la bande de constructibilité principale (20 m) : soit sur une limite séparative au moins et, dans le cas d'un retrait, avec un retrait minimum de 4 m, soit avec un retrait minimum de 4 m, -pour ce qui concerne la bande de constructibilité secondaire : soit avec un retrait minimum de 4 m, soit en limite à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. Les constructions d'une hauteur de plus de 3,5 m sont autorisées en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction, -en limite de secteur : avec un retrait minimum de 4 m,

***implantation des constructions sur un même tènement :** la distance entre 2 constructions ayant une emprise au sol supérieure à 50 m² ne peut pas être inférieure à 4 m,

***emprise au sol :** non limitée dans le secteur de densité 1,

***dispositions spécifiques :** un coefficient de biotope par surface (CBS) est imposé et comprend une part obligatoire aménagée en pleine terre (ou PCT). Le coefficient de biotope par surface et le coefficient de pleine terre sont calculés en rapport au tènement ou à l'unité foncière et peuvent être neutralisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans le secteur de densité 1, le coefficient de biotope par surface ne doit pas être inférieur à 15 % de la surface en pleine terre.

-Réseaux : tous réseaux présents en bordure de voie.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale d'acquisition du bien bâti et non bâti professionnel à vocation commerciale ressort, après enquête, à un montant **de l'ordre de : 1.280.000 €** (*hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 10 % à appliquer au cas d'espèce le cas échéant au regard des caractéristiques intrinsèques du tènement*)

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le directeur départemental des Finances publiques, par délégation,
L'Inspectrice principale des Finances publiques,


Audrey VENET

Responsable du pôle d'évaluation domaniale

Projet MàJ le 01.07.2021

100521902
AB/CG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
Le**

**A LYON 1er (Rhône), 9 rue du Bât d'Argent, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Angélique BONNEAU, Notaire au sein de la Société d'exercice
libéral à responsabilité limitée, dénommée "1629 NOTAIRES", titulaire d'un
Office Notarial, dont le siège social est à LYON 1er (Rhône), 9, rue du Bât
d'Argent, soussigné,**

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Marie
PITTION, notaire à MIRIBEL, assistant le BENEFICIAIRE.**

**A reçu le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE
VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

1 IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 PROMETTANT

La Société dénommée **LIDL**, Société en nom collectif au capital de 458.000.000 €, dont le siège est à RUNGIS (94150), 72-92 Avenue Robert Schuman, identifiée au SIREN sous le numéro 343 262 622 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

Ci-après dénommée le « PROMETTANT »,

1.2 BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE BEYNOST**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public dont le siège est à BEYNOST (01700), Mairie, BP 411, Place de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 210100434.

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE »,

**Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE ci-après dénommés ensemble les
PARTIES.**

2 QUOTITES ACQUISES

La **COMMUNE DE BEYNOST** se porte acquéreur de la totalité du **BIEN** ci-après désigné en pleine propriété.

3 DECLARATIONS DES PARTIES

Les **PARTIES**, et le cas échéant leurs représentants, déclarent avoir la pleine capacité pour s'engager et qu'il n'existe de leur chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, administratif, judiciaire ou contractuel à la conclusion des présentes.

Les **PARTIES** déclarent notamment, chacune en ce qui la concerne :

- Que les caractéristiques de la personne morale indiquée en tête des présentes telles que nationalité, siège, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Le représentant de ladite personne morale atteste avoir la capacité légale et avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires à la conclusion de l'acte, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité,
- Que la signature et l'exécution des présentes ne contreviennent pas aux statuts de la personne morale ou aux décisions des organes délibérants ou de leurs mandataires sociaux, et à aucun contrat ou engagement auquel elle serait partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui serait opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

Le **PROMETTANT** déclare :

- Que la personne morale a été dûment constituée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement,
- Qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises,
- Qu'elle n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire et qu'elle n'a fait l'objet d'aucune procédure visant à la nomination d'un mandataire *ad hoc*, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions du Code de commerce,
- Que ladite personne morale n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution,

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- Ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal ;

Le représentant du **BENEFICIAIRE** déclare :

- Avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes, ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

4 DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le PROMETTANT :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant le BENEFICIAIRE :

- Extrait du répertoire SIREN.

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

5 PRESENCE - REPRESENTATION

- La **Société LIDL** est représentée à l'acte par **Monsieur Stéphane MASSON**, Directeur Régional, et **Madame Anne Lise CORSANT**, Responsable Immobilier, ayant tous deux pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration sous seing privé en date à RUNGIS du **++++**, qui leur a été consentie par Monsieur Emmanuel OGIER, directeur national immobilier, et Monsieur Guillaume CALCOEN, co-gérant de ladite société, laquelle procuration demeure ci-annexée après mention.

Lesdits Monsieur Emmanuel OGIER, agissant en qualité de directeur national immobilier, et Monsieur Guillaume CALCOEN, agissant en qualité de co-gérant, fonctions auxquelles il a été nommé par décision de l'assemblée générale de la société en date du 22 décembre 2009, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

- La **COMMUNE DE BEYNOST** est représentée à l'acte par **Madame Caroline TERRIER**, domiciliée en l'Hôtel de Ville, agissant en sa qualité de Maire, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de la séance d'installation du Conseil Municipal et de l'élection du Maire de la Ville de BEYNOST et de ses adjoints, en date du 23 mars 2020, dont copie du procès-verbal a été transmise et reçue en Préfecture au titre du contrôle de légalité et est par suite devenue exécutoire en vertu des dispositions de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Et spécialement habilitée à l'effet des présentes par délibération motivée du Conseil Municipal de la Ville de BEYNOST n° **++++** en date du 8 juillet 2021.

Laquelle déclare ès-qualités :

- que la délibération du 8 juillet 2021 sera publiée au Recueil des actes administratifs de la Ville de BEYNOST au plus le 31 juillet 2021,
- que cette délibération a été reçue en Préfecture le **8 juillet 2021** au titre du contrôle de légalité et est par suite devenue exécutoire en vertu des dispositions de l'article L2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

6 FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de se substituer, à titre gratuit, dans le bénéfice de la **PROMESSE**, une société *ad hoc*, ou une société publique locale, ou une société publique locale d'aménagement, ou une société d'économie mixte.

Cette substitution devra obligatoirement être constatée aux termes d'un acte sous signature privée aux termes duquel il devra être expressément stipulé les conditions suivantes :

- (i) Le **BENEFICIAIRE** originaire restera solidairement tenu avec son ou ses substitué(s) de toutes les obligations nées de la **PROMESSE** ;
- (ii) le(s) substitué(s) respectera(ont) les obligations et engagements du **BENEFICIAIRE** au titre de la **PROMESSE** ;

(iii) la substitution n'aggravera en aucune manière, directement ou indirectement, les obligations du **PROMETTANT** et en particulier ne remettra pas en cause l'indivisibilité de l'objet de la **PROMESSE**.

Un exemplaire original de l'acte de substitution devra être notifié au **PROMETTANT** quinze (15) jours avant la signature de l'acte de vente. A défaut du respect des conditions énoncées ci-dessus, la substitution sera inopposable au **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** restant alors seul tenu des obligations résultant de la **PROMESSE**.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Dans la mesure où le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des Biens faisant l'objet de la **PROMESSE**.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au **BENEFICIAIRE** substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** des Biens.

7 EXPOSE

En plein centre-ville de BEYNOST (Ain), 6347 Route de Genève, la Société LIDL exploite actuellement un supermarché à dominante alimentaire avec plusieurs emplacements de stationnement extérieurs implantés sur la parcelle cadastrée section AK numéro 716, d'une contenance de 2.785 m², dont elle détient la pleine propriété (ci-après dénommé « le **BIEN** »).

Suite au projet de requalification de son centre-ville par la Commune, cette dernière a initié un projet d'aménagement du centre-ville permettant de créer une centralité comprenant une halle de petits commerces de proximité, une surface commerciale d'appoint, des logements et parkings (ci-après dénommé le « **PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE** »).

La Commune de BEYNOST souhaite ainsi développer son **PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE** à l'emplacement de l'actuel supermarché, et s'est donc rapprochée de la Société LIDL pour convenir des modalités de transfert de son activité à proximité après réalisation d'une nouvelle construction sur l'assiette foncière de la parcelle sise à BEYNOST cadastrée section AI numéro 335. Le **PROMETTANT** envisage l'édification sur l'assiette foncière ci-dessus visée d'une construction d'une surface de plancher d'environ 2.310 m² dont 1.420 mètres carrés de surface de vente minimum ainsi que l'aménagement de voies d'accès pour des camions 44 tonnes aux aires de stockage et la création d'environ 141 emplacements de parking voitures avec les voies de desserte nécessaires (ci-après dénommée le « **PROJET DE CONSTRUCTION** »).

Etant précisé ici que le **BIEN** vendu est pour partie occupé par la société MONTLUDIS, SASU dont le siège est situé à MONTLUCEL (01120) 16 Cours de la Portelle, immatriculée au RCS de BOURG-EN-BRESSE sous le numéro 530 740 372, en vertu d'un bail initialement consenti par la Société LIDL au profit de la Société BEYNODIS, concernant une surface de vente et de fabrication de 55m², suivant acte

sous seings privés en date à BEYNOST le 16 novembre 2006, et dont le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle.

Dans ce contexte, les **PARTIES** sont convenues de conclure la présente promesse synallagmatique de vente sous conditions suspensives (ci-après dénommée la « **PROMESSE** »).

Le **PROMETTANT** consent à la présente **PROMESSE** sous la condition essentielle et déterminante de la prise à bail à construction de la parcelle sise à BEYNOST (01700) cadastrée section AI numéro 335, de la réalisation de son **PROJET DE CONSTRUCTION**, et de l'ouverture du supermarché au public.

Etant ici précisé que le **PROMETTANT** est bénéficiaire d'une promesse synallagmatique de bail à construction sous conditions suspensives en date du 16 décembre 2020.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît être parfaitement informé du caractère indissociable de ces événements, et déclare l'accepter.

Par conséquent, en cas de non-réalisation de ces événements, le **PROMETTANT** aura la possibilité de constater la caducité de la présente **PROMESSE**, sans indemnité de part ni d'autre.

Jusqu'à la signature de l'acte de vente du **BIEN**, les relations entre les **PARTIES** seront régies par les stipulations de la **PROMESSE**. Postérieurement à cette date, les relations entre les **PARTIES** seront régies par l'acte de vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la **PROMESSE** et de l'acte de vente, les stipulations de l'acte de vente prévaudront.

Il est encore convenu entre les **PARTIES** que les stipulations de la **PROMESSE** font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature de la **PROMESSE**.

Les **PARTIES** conviennent que les déclarations et conventions contenues dans le présent exposé font partie intégrante des présentes, comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions et qu'elles ont la même force obligatoire.

CECI DEFINI, EXPOSE et DECLARE, il est passé à LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE OBJET DES PRESENTES.

8 VENTE EN L'ETAT

Le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir procédé à sa satisfaction, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de ses conseils, à une étude des biens sur les plans juridique, technique, locatif, fiscal, administratif et environnemental, et ceci tant par l'analyse de la documentation transmise par le **PROMETTANT**, que par les visites des biens qu'il a réalisées, et ses propres investigations.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît et accepte que la vente intervienne en l'état sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du **PROMETTANT**, à l'exception de la garantie d'éviction visée aux articles 1626 et suivants du Code Civil, des garanties d'ordre public dont le **PROMETTANT** ne peut s'exonérer, et de celles stipulées aux termes de l'acte.

Les Parties déclarent que les charges, conditions, déclarations et garanties des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

Elles affirment que la rédaction de l'acte reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

9 NON-APPLICATION DE L'ARTICLE L 271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, le **BENEFICIAIRE** étant une collectivité territoriale. Par suite, il n'y a pas lieu de purger le délai de rétractation.

Les **PARTIES** déclarent que les déclarations et conventions contenues dans le présent exposé font partie intégrante de l'acte comme formant un tout indivisible et indissociable de leurs conventions.

CECI EXPOSÉ, il est passé à la Promesse objet des présentes :

10 OBJET DU CONTRAT : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Par les présentes le **PROMETTANT** s'oblige à vendre au **BENEFICIAIRE** qui accepte et s'engage à acquérir, aux charges et conditions des présentes, le **BIEN** ci-après désigné.

Cette **PROMESSE** est consentie et acceptée sous les seules conditions suspensives qui seront ci-après énoncées.

11 IDENTIFICATION DU BIEN

A BEYNOST (AIN) (01700) 6347 Route de Genève, un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée à usage de supermarché et de boulangerie, et d'un étage à usage de bureaux et locaux sociaux, et 32 emplacements de stationnement extérieurs, avec voies d'accès, espaces verts et terrain d'assiette.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	716	6347 RTE DE GENEVE	00 ha 27 a 85 ca

Tel que le **BIEN** existe, se poursuit et se comporte, dans l'état où il se trouve à ce jour, avec toutes ses aisances, appartenances et dépendances, tous immeubles par destination et tous droits y attachés, sans exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

12 ABSENCE DES MEUBLES

Les **PARTIES** déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

13 EFFET RELATIF

Acquisition après levée d'option d'un crédit-bail immobilier suivant acte reçu par Maître Véronique VIDAL, notaire à LYON, le 29 août 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TREVOUX, le 11 septembre 2017 volume 2017P numéro 4487.

14 PROPRIETE JOUISSANCE

Par dérogation à l'article 1179 du Code civil, la propriété du **BIEN** vendu sera transférée au jour de la perfection de l'acte authentique réitérant les présentes.

Le **BENEFICIAIRE** en aura la jouissance, à compter du même jour :

- **par la prise de possession réelle, en ce qui concerne la partie libre**, le **BIEN** vendu devant être pour cette date libre de toute location et/ou occupation ;

- **par la perception des loyers, en ce qui concerne la partie louée du BIEN**, aux termes d'un bail commercial établi par acte sous seing privé en date à BEYNOST du 16 novembre 2006, au profit de la société MONTLUDIS, ayant pris effet le 13 novembre 2006, pour se terminer le 28 juillet 2017, et renouvelé par tacitement reconduction depuis, moyennant un loyer trimestriel hors taxe et hors charge de 3.633,26 €, TVA en sus, payable d'avance ;

Le **BIEN** étant loué à des charges et conditions que le **BENEFICIAIRE** déclare parfaitement connaître pour lesquelles il se reconnaît purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du **PROMETTANT** à cet égard.

Les **PARTIES** feront leur affaire personnelle de tous comptes de prorata de loyers et remboursement éventuel de loyers d'avance ou dépôts de garantie.

15 PRIX

15.1 MONTANT DU PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant un prix ferme et définitif d'**UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (1 280 000,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après :

15.2 APPLICATION DE L'ARTICLE 207 ANNEXE II DU CODE GENERAL DES IMPOTS - REMBOURSEMENT DE LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE RESIDUELLE

Conformément aux dispositions de l'article 207 Annexe II du Code Général des Impôts, la présente vente entraîne la remise en cause pour partie de la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) sur l'immobilisation opérée par le **PROMETTANT**, ainsi que le reversement par le **PROMETTANT** au Trésor Public d'une quote-part de TVA initialement déduite.

A cet égard, les **PARTIES** déclarent que les conditions d'applications des dispositions de l'article 257 bis du Code Général des Impôts ne sont pas remplies.

Le **PROMETTANT** déclare que, si l'acte de vente est régularisé en 2022, le reversement à effectuer au titre de la régularisation de TVA s'élèvera à la somme de **quarante-quatre mille deux cent huit euros et vingt-neuf centimes (44.208,29 €)**. Ce montant sera à parfaire en fonction de la date de signature de l'acte de vente (déduction 1/20^{ème} par année).

Au jour de la réitération des présentes par acte authentique de vente :

- Si le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** a la qualité d'assujetti à la TVA au jour de la réitération des présentes par acte authentique de vente, le **PROMETTANT** s'obligera, aux termes de l'acte de vente, à transférer au **BENEFICIAIRE** ses droits à déduction correspondant à la régularisation et lui remettra une attestation mentionnant, conformément aux dispositions de l'article 207, Annexe II du Code Général des Impôts, le montant de cette régularisation, ainsi que toutes les pièces justificatives. En conséquence, si l'acte de vente est régularisé en 2022, le **BENEFICIAIRE** versera, à la signature de l'acte de vente, par les comptabilités des notaires soussigné et participant, la somme de 44.208,29 € représentant le montant de la régularisation de TVA, à titre de charge augmentative du prix.
- Si le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** n'a pas la qualité d'assujetti à la TVA au jour de la réitération des présentes par acte authentique de vente, le **PROMETTANT** s'obligera, aux termes de l'acte de vente, à prendre en charge à ses frais exclusifs la régularisation de la TVA susvisée.

15.3 MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement devra intervenir, conformément aux dispositions de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **PROMETTANT** devenu **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, devra requérir le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public sera déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, et le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** s'obligera à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, Maître Angélique BONNEAU, notaire soussigné, remettra au comptable public :

- une copie authentique de l'acte de vente sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte de l'acquisition du **BENEFICIAIRE** alors **ACQUEREUR**,
- un état hypothécaire hors formalité en cours de validité
- l'avis des domaines
- un engagement par lequel elle s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au **PROMETTANT** alors **VENDEUR** du prix de l'acquisition, s'avèreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, conformément à l'article L.1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** s'obligera à émettre, après obtention de ces éléments, dans le délai de quinze (15) jours, à l'attention de son agent comptable, le mandat permettant que le paiement ait lieu entre les mains de **Maître Angélique BONNEAU, notaire soussigné, dans les meilleurs délais suite à la signature de l'acte authentique de vente.**

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement le **BENEFICIAIRE** alors **ACQUEREUR.**

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

15.4 AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 2 mars 2021. Une copie de cet avis est annexé.

16 FINANCEMENT - ORIGINE DES FONDS

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle du financement du prix et des frais.

17 ABSENCE D'INTERMEDIAIRE

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

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

18 DUREE DE LA PROMESSE

18.1 DELAI

La **PROMESSE** est consentie et acceptée pour une durée expirant dans le mois de la réalisation de la dernière des conditions suspensives ci-après stipulées, et **au plus tard le 30 octobre 2022.**

Ce délai sera prorogé de plein droit à la seule demande du **PROMETTANT**, qui faute d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives prévues aux présentes et purgées de tous recours et de tout retrait ou annulation dans le délai ci-dessus sans que sa responsabilité puisse être invoquée, adressera un courrier simple ou courriel en ce sens, au notaire chargé de la rédaction du projet d'acte authentique ou au **PROMETTANT**, avant l'expiration de la durée de validité mentionnée ci-dessus.

Ladite prorogation ne saurait dépasser **SIX (6) MOIS**.

18.2 EXECUTION

18.2.1 En cas de réalisation des Conditions Suspensives

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les **PARTIES** s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente.

Pour être valable, la réalisation définitive de la vente par acte authentique devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais, par virement, reçu dans le délai ci-dessus entre les mains du notaire soussigné.

L'acte de vente sera reçu par Maître Angélique BONNEAU, notaire soussigné, avec la participation de Maître Marie PITTION, notaire à MIRIBEL.

Par suite, dans l'hypothèse où, bien que les conditions suspensives soient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte de vente obtenus, l'acte de vente ne serait pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente

procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte de vente en l'Etude du notaire rédacteur de l'acte de vente.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième (5^{ème}) et le dixième (10^{ème}) Jour Ouvré suivant l'émission de la mise en demeure.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte de vente;
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie.

a) Au cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- soit, sous réserve que le **BENEFICIAIRE** ait préalablement effectué le paiement du prix et des frais en la comptabilité du notaire soussigné, faire part de son intention de poursuivre la réitération de la vente ; sans préjudice de son droit de mettre en œuvre la clause pénale et/ou de réclamer en justice des dommages et intérêts,
- soit encore (i) faire constater que la vente n'est pas réalisée ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal et (ii) déclarer sa volonté de considérer la **PROMESSE** comme caduque de plein droit. Les **PARTIES** reprendront alors purement et simplement leur liberté. Le **PROMETTANT** sera redevable de plein droit envers le **BENEFICIAIRE** de la clause pénale, indépendamment du droit pour le **BENEFICIAIRE** de réclamer en justice des dommages et intérêts.

b) Au cas de défaut du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** pourra à son choix, dans le procès-verbal :

- soit faire part de son intention de poursuivre la réitération de la vente, indépendamment de son droit de mettre en œuvre la clause pénale et/ou réclamer en justice des dommages et intérêts.
- soit encore (i) faire constater que la vente n'est pas réalisée ; cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, (ii) et déclarer sa volonté de considérer la **PROMESSE** comme caduque de plein droit. Les **PARTIES** reprendront alors purement et simplement leur liberté. Le **BENEFICIAIRE** sera redevable de plein droit envers le **PROMETTANT** de la clause pénale, indépendamment du droit pour le **PROMETTANT** de réclamer en justice des dommages et intérêts.

Etant ici précisé que :

- les **PARTIES** sont convenues de fixer le montant de la clause pénale éventuellement due à la somme de **CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS** (128.000,00 EUR) payable dans les dix (10) Jours Ouvrés suivant la réception du procès-verbal de défaut qui sera notifié à chacune des **PARTIES** par voie d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception.
- le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE** sera réputé être en défaut dès lors qu'il n'aura pas signé l'acte de vente, comme remis les documents nécessaires à la régularisation de l'acte de vente, alors que toutes les conditions suspensives seront réalisées.

18.2.2 En cas de non-réalisation des Conditions Suspensives

En cas de non réalisation des conditions suspensives dans le délai ci-dessus fixé, il sera procédé à la constatation de la caducité de la **PROMESSE** sans indemnité de part ni d'autre.

19 ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les **PARTIES**, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

20 CONDITIONS SUSPENSIVES

20.1 PRINCIPE

La **PROMESSE** est expressément soumise aux conditions suspensives ci-après, qui devront toutes être accomplies au plus tard à la date de réalisation de la vente ou dans le délai le cas échéant stipulé ci-après pour leur accomplissement.

Etant observé que la non-réalisation d'une seule de ces conditions suspensives entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où son bénéficiaire pourra renoncer à se prévaloir de celles-ci.

20.2 CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER : DROIT DE PREEMPTION ET/OU DE PREFERENCE ET/OU DE PRIORITE

La **PROMESSE** est conclue sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption et/ou de préférence et/ou de priorité n'existe ou ne soit exercé sur les **BIENS**.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé d'établir, de signer et de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

Cette condition suspensive sera réputée réalisée :

- soit par la renonciation du titulaire ou de son substitué à son droit de préemption et/ou de préférence et/ou de priorité,
- soit par l'absence de réponse du titulaire ou de son substitué à la notification formulée dans les délais fixés par la réglementation en vigueur.

En cas d'exercice du droit de préemption et/ou de préférence et/ou de priorité sur les **BIENS**, même à des conditions différentes de celles offertes, la présente condition suspensive sera considérée comme non réalisée. La **PROMESSE** sera alors caduque de plein droit.

Etant précisé que la vente n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain institué par les articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

20.3 CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES DANS L'INTERET EXCLUSIF DU BENEFICIAIRE, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER

20.3.1 Origine de propriété

La **PROMESSE** est conclue sous la condition suspensive de la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

20.3.2 Situation hypothécaire

La **PROMESSE** est conclue sous la condition suspensive que les **BIENS** ne soient grevés d'aucune inscription hypothécaire, de saisie ou de commandement de saisie, tant du chef du **PROMETTANT** que de tiers ; ou que le montant des inscriptions qui pourraient le grever ne totalisent pas un montant égal ou supérieur au prix en capital et intérêts, à moins que le **PROMETTANT** ne produise un accord de mainlevée amiable des créanciers.

20.3.3 Obtention d'un diagnostic amiante avant démolition

La **PROMESSE** est conclue sous la condition suspensive de la production par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** d'un diagnostic amiante avant démolition réalisé par un organisme agréé à cet effet, aux frais du **PROMETTANT**, portant uniquement sur l'enrobé bitume du parc de stationnement objet des présentes, et ne révélant pas la nécessité de mettre en œuvre des travaux de désamiantage dont le coût s'élèverait à un montant supérieur à *CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50.000,00 € H.T.)* estimé sur la base d'un devis descriptif produit par un professionnel.

20.3.4 Absence de condition suspensive de financement

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

20.4 CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES DANS L'INTERET EXCLUSIF DU PROMETTANT, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER

20.4.1 Autorisation ou avis favorable d'exploitation commerciale

La **PROMESSE** est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le **PROMETTANT**, pour le **PROJET DE CONSTRUCTION**, d'une autorisation d'exploitation commerciale ou d'un avis favorable délivré par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) et le cas échéant et si bon semble au **PROMETTANT** par la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC), ladite autorisation ou ledit avis s'entendant purgée de tout recours et de tout retrait ou annulation.

20.4.2 Autorisations administratives

La **PROMESSE** est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le **PROMETTANT** d'un permis de construire exprès, valant le cas échéant permis de démolir, conforme en tous points à la demande déposée, purgée de tous recours et de tout retrait ou annulation, délivré par l'autorité compétente, et autorisant la construction sur la parcelle cadastrée AI 335, située à BEYNOST (Ain), d'une surface de plancher d'environ 2.310 m² dont 1.420 m² de surface de vente environ ainsi que l'aménagement de voies d'accès pour des camions 44 tonnes aux aires de stockage et la création d'environ 141 emplacements de parking voitures avec les voies de desserte nécessaires.

Le permis de construire ne devra révéler aucune injonction de travaux notamment des équipements publics, ni état de péril ou insalubrité, ni de servitudes ou autres empêchements susceptibles de réduire la valeur de l'assiette foncière du **PROJET DE CONSTRUCTION**, de porter atteinte à sa destination ou à son usage normal, ou de nature à empêcher, même partiellement, la réalisation du **PROJET DE CONSTRUCTION**, autre que le Projet Urbain Partenarial (PUP) actuellement en cours de discussions entre le **PROMETTANT** et la Commune de BEYNOST pour la réalisation du **PROJET DE CONSTRUCTION**.

En effet, le **PROMETTANT** déclare être parfaitement informé de la volonté de la Commune de BEYNOST de mettre en place un Projet Urbain Partenarial (PUP)

concernant ledit **PROJET DE CONSTRUCTION**, lequel faisant actuellement l'objet de discussions entre les parties et devra être approuvé par le **PROMETTANT** dans le cadre de l'obtention de son permis de construire. Toutefois, il est ici précisé qu'il a d'ores et déjà été convenu entre les **PARTIES** que le Projet Urbain Partenarial (PUP) aura pour objet le financement de la réalisation des travaux suivants :

- Création d'un carrefour sur la Route Départementale n°1084 avec notamment la création d'un tourne à gauche, le déplacement du terre-plein, et la création d'une signalétique horizontale et verticale à frais partagés avec le programme immobilier voisin ;
- Aménagement du chemin rural « le Pré Mayeux » à frais partagés avec le programme immobilier voisin ;
- Désimperméabilisation et aménagement de deux parkings rue centrale et rue Saint Pierre pour participer à la compensation de l'artificialisation des sols.

21 CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, ainsi qu'il a été précédemment exposé, la réitération des présentes ne pourra avoir lieu qu'à la condition que le **PROMETTANT** ait pu :

- régulariser préalablement un Bail à Construction portant sur la parcelle cadastrée section AI numéro 335 de la commune de BEYNOST (01700),
- réaliser son **PROJET DE CONSTRUCTION**,
- obtenir l'ouverture au public du nouveau supermarché qui sera édifié sur cette parcelle AI 335, justifiée par l'obtention par le **PROMETTANT** d'un arrêté municipal, et d'un avis favorable de la Commission de sécurité pour l'ouverture au public de son **PROJET DE CONSTRUCTION**.

Etant ici rappelé qu'il a été convenu, aux termes de la promesse synallagmatique de bail à construction consentie par Madame Michèle MOLLARD au profit de la Société LIDL, portant sur la parcelle cadastrée section AI numéro 335, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

« CONDITIONS SUSPENSIVES »

Les présentes ont lieu sous les conditions suspensives ci-après convenues et acceptées par toutes les parties et qui devront être réalisées avant l'expiration du délai de réalisation de la Promesse, savoir :

Urbanisme

L'obtention d'un certificat d'urbanisme d'information ou pré-opérationnel, au choix du BENEFCIAIRE, ne devant pas révéler de limitations notamment administratives aux droits de propriété, de jouissance ou d'usage, ni aucune servitude ou restriction de nature à porter atteinte même partiellement au projet envisagé ou l'exploitation commerciale, le tout tel qu'envisagé par le BENEFCIAIRE.

Origine de propriété – Titres de propriété

- *La justification d'une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif de plus de trente ans,*
- *L'examen des titres et de l'origine de propriété et plus généralement de tous documents ne devra révéler l'existence d'aucune servitude, charge ou autre empêchement susceptible de porter atteinte même partiellement au projet envisagé ou l'exploitation commerciale, le tout tel qu'envisagé par le **PROMETTANT**.*

Situation hypothécaire

La promesse est conclue sous la condition suspensive que les états hypothécaires devant avoir moins de deux mois de date au jour de la réitération des présentes par acte authentique, ne devront pas révéler d'obstacle au bail à

construction, de publication de commandement de saisie, ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, augmenté du coût des radiations ne pourrait être remboursé au jour de la réitération des présentes, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge, ni aucune transcription de mentions pouvant porter atteinte à la libre disposition dudit BIEN ou de nature à empêcher, même partiellement, la réalisation des Constructions.

Il est ici précisé, que dans l'hypothèse où il existerait des inscriptions sur le bien objet des présentes, le PROMETTANT s'engage à rapporter, à ses frais exclusifs pour la signature de l'acte authentique réitérant les présentes, la mainlevée desdites inscriptions. L'acte de mainlevée devra être signé, aux frais du PROMETTANT dans les trois (3) mois de la signature du bail à construction.

Absence de servitudes, projet, vice ou servitudes d'urbanisme

La promesse est conclue sous la condition suspensive de :

- l'absence de servitude conventionnelle grevant le BIEN,
- l'absence de contrainte, servitudes ou charges liées à tout lotissement dont dépendrait le terrain, d'un éventuel cahier des charges, de règlement ou tout autre document relatif à un lotissement ou une ZAC,
- l'obtention d'un certificat d'urbanisme d'information ou pré-opérationnel, au choix du BENEFICIAIRE, ainsi que de tous renseignements d'urbanisme, ne devant pas révéler de servitudes, ni de limitations aux droits de propriété,

Qui auraient comme conséquence de diminuer la valeur ou l'usage du BIEN ou d'empêcher même partiellement la réalisation des Constructions.

Autorisations administratives

- Autorisation ou avis favorable d'exploitation commerciale

La Promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le BENEFICIAIRE d'une autorisation d'exploitation commerciale ou d'un avis favorable délivré par la Commission Départementale d'Aménagement Commerciale (CDAC) et le cas échéant et si bon semble au Bénéficiaire par la Commission Nationale d'Aménagement Commerciale (CNAC), ladite autorisation ou ledit avis s'entendant purgée de tout recours et de tout retrait ou annulation.

- Autorisations d'urbanisme

La Promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le BENEFICIAIRE de l'ensemble des autorisations d'urbanisme administratives nécessaires à la réalisation des Constructions, et en particulier que le BENEFICIAIRE obtienne un permis de construire exprès conforme en tous points à la demande déposée, purgé de tous recours et de tout retrait ou annulation, délivré par l'autorité compétente autorisant la construction d'un immeuble à destination de commerce d'une surface de plancher de 2.310 mètres carrés environ dont 1.420 mètres carrés de surface de vente environ, ainsi que l'aménagement de voies d'accès pour des camions 44 tonnes aux aires de stockage et la création d'environ 141 emplacements de parking voitures avec les voies de desserte nécessaires.

Le permis de construire ne devra révéler aucune injonction de travaux notamment des Equipements Publics, ni état de péril ou insalubrité, ni de servitudes ou autres empêchements susceptibles de réduire la valeur du bien, de porter atteinte à sa destination ou à son usage normal, ou de nature à empêcher, même partiellement, la réalisation de l'opération projetée par le Bénéficiaire ou l'exploitation du bâtiment dans les conditions envisagées par lui.

Plafonnement de la fiscalité et/ou des participations d'aménagement et/ou d'urbanisme

La Promesse est conclue sous la condition suspensive que la fiscalité et/ou les participations d'aménagement et/ou d'urbanisme n'évoluent pas à la hausse à compter de la signature de la promesse (hors indexation annuelle prévue par les textes) par rapport à celles actuellement en vigueur.

Absence d'installation classée pour la Protection de l'environnement (ICPE)

La Promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'un courrier de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) ou de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP) confirmant qu'aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement n'est répertoriée à l'adresse dudit bien

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire de les faire sortir de ce répertoire et réaliser tous travaux de quelque nature que ce soit qui sera nécessaire afin de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

Le délai de ce déclassement repoussera automatiquement d'autant l'ensemble des délais inscrits aux présentes et notamment les délais de dépôt et d'obtention du permis de construire impartis au BENEFICIAIRE et visés ci-dessus.

Archéologie préventive

La Promesse est conclue sous la condition suspensive de l'absence de prescriptions administratives imposant l'obligation pour de réaliser des fouilles archéologiques même préventives ainsi que l'absence de vestiges archéologiques.

Loi sur l'eau

La Promesse est conclue sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, dans l'hypothèse où son projet entrerait dans le champ d'application de la loi sur l'eau au titre des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement, une autorisation et/ou une attestation d'absence d'opposition à déclaration :

- exempte, durant le délai de validité de la présente promesse, de recours, retrait ou annulation ;*
- prise pour une durée indéterminée par les services administratifs compétents ;*
- permettant la réalisation de son projet, sans modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de l'opération ;*
- et sans prescriptions de travaux particuliers entraînant un surcoût supérieur à CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50.000 € H.T.) ou portant le total des surcoûts décrits aux présentes à un montant supérieur tel que précisé ci-après.*

Etat des biens

La Promesse est conclue sous la condition suspensive de l'obtention d'une attestation par un organisme spécialisé garantissant :

- que le bien ne soit pas affecté de vices le rendant impropre à la construction envisagée ;*
- que le sous-sol dudit bien ne révèle pas de nuisances interdisant le stockage dans la construction à édifier de denrées alimentaires ;*
- que la consistance du sol et du sous-sol n'implique pas un surcoût d'investissement notamment à raison de fondations spéciales, ou de revêtements bitumeux ou autres nécessitant un traitement,*
- que le sol et le sous-sol ne sont pas pollués, à moins que les parties n'aient d'ores et déjà connaissance d'une pollution.*

Et dans tous les cas le surcoût pour l'acquéreur lié aux vices ci-dessus visés et devant être portés à sa connaissance ne devra pas dépasser le montant de

CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (50.000 € H.T.) ni porter le total cumulé des surcoûts à un montant supérieur tel que précisé ci-après.

[...]

CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES

Constitution de servitude pour l'accès aux constructions

Le BENEFCIAIRE consent à la présente Promesse sous la condition essentielle et déterminante de la constitution, à titre gratuit, préalablement ou concomitamment à la signature du Bail à Construction, d'une servitude réelle et perpétuelle de passage piétons et véhicules permettant l'accès aux Constructions, grevant la parcelle AI n°11 au profit du Terrain Loué.

Les modalités de réalisation des travaux de voirie et de mise en oeuvre de cette servitude seront négociées par le PRENEUR directement avec le propriétaire actuel de la parcelle AI n°11, et / ou le promoteur, préalablement à la réitération des présentes.

En cas de non-réalisation de la constitution de ladite servitude pour le jour de la réitération des présentes au plus tard, la présente promesse deviendra caduque de plein droit et les parties seront déliées de tout engagement, sans indemnité de part ni d'autre sauf accord contraire des parties.

Délimitation du Terrain Loué

A titre de condition essentielle et déterminante, les Parties sont convenues que le BENEFCIAIRE fera établir, par le géomètre-expert de son choix, à ses frais et préalablement à la réitération des présentes :

- Un plan de bornage du terrain,
- Un plan de division et un document d'arpentage (dans le cas où la rétrocession de la parcelle de 625 m2 susvisée soit effective pour le jour de la réitération des présentes).

Ces plans seront visés et annexés dans le Bail à Construction qui constatera la division cadastrale.

Il est convenu entre les Parties que toutes différences, en plus ou en moins, de la contenance du Terrain Loué ne pourront fonder aucune réclamation des Parties quant au montant du loyer.

Résiliation anticipée d'un bail rural et d'un contrat d'affichage

A titre de condition essentielle et déterminante, les Parties sont convenues que le PROMETTANT régularise avec le fermier exploitant la parcelle objet des présentes pour la culture de pommes de terre/maïs d'une part, ainsi qu'avec le bénéficiaire du contrat d'affichage d'autre part, des accords amiables de résiliation anticipée du bail et du contrat d'affichage, aux frais du PROMETTANT et sous sa responsabilité exclusive, de manière à ce que le BENEFCIAIRE ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Ces accords amiables devront notamment :

- être consentis sous la condition suspensive de la prise à bail à construction des BIENS par le BENEFCIAIRE.
- fixer la date de libération des lieux au plus tard au jour de la signature du bail à construction réitérant les présentes.
- prévoir que le PROMETTANT fera son affaire personnelle du règlement de toutes sommes qui pourraient être dues au profit des locataires.

Le PROMETTANT s'engage à remettre au BENEFCIAIRE une copie desdits accords signés par lui-même et par ses deux locataires au plus tard le TRENTE

AVRIL DEUX MILLE VINGT-ET-UN (30/04/2021), sous peine de caducité de la Promesse, si bon semble au BENEFCIAIRE, sans indemnité de part ni d'autre. ».

22 CHARGES ET CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Le **BENEFCIAIRE** sera subrogé dans tous les droits et actions du **PROMETTANT** relativement au **BIEN**.

22.1 GARANTIE D'EVICION

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas connaissance d'obstacle ou de restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du **BIEN**, notamment par suite confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition, ou de préavis de réquisition.

22.2 ETAT DES BIENS

Le **BENEFCIAIRE** prendra le **BIEN** en l'état dans lequel il se trouvera, sans garantie de la part du **PROMETTANT** en raison des vices apparents ou cachés dont les ouvrages pourraient être affectés, en raison notamment :

- de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements, de leurs vices même cachés et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite, qu'il s'agisse des immeubles par nature ou des immeubles par destination,
- de mitoyennetés, de communautés ou de défauts d'alignement, des voisinages en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales ;
- de toute erreur ou omission dans la désignation ou la consistance du **BIEN**.

Le **PROMETTANT** déclare :

- que le **BIEN** n'est pas insalubre, qu'il n'a fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation;
- que le **BIEN** ne fait pas l'objet d'injonction de travaux ;
- qu'il n'existe aucun sinistre en cours sur le **BIEN**.
- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFCIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFCIAIRE** dans tous ses droits et actions pour la période postérieure à la signature de l'acte de vente.

22.3 ABSENCE DE GARANTIE DE CONTENANCE

Le **PROMETTANT** ne donnera au **BENEFCIAIRE** aucune garantie de contenance des constructions et aménagements y édifiés, toute erreur de contenance en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devra faire le profit ou la perte du **BENEFCIAIRE**.

22.4 SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** réglera s'il y a lieu, au moyen du prix, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits. Il s'oblige en outre à effectuer à ses frais la mainlevée de toutes les inscriptions révélées et à en obtenir la radiation dans les meilleurs délais.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie concernant le **BIEN**.

22.5 SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera des servitudes actives et supportera celles passives de toute nature, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant exister au profit ou à la charge dudit bien, le tout sans recours contre le **PROMETTANT** et sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de servitudes en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation des sols, les limitations administratives au droit de propriété, les règles d'urbanisme, règlements administratifs ou autres.

22.6 CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Le **BENEFICIAIRE**, de même que ses ayants-droit et ayants-cause, s'interdit, directement et indirectement, personnellement et par personne interposée, et sous quelque forme juridique que ce soit, à compter de la signature des présentes, la construction, la vente, la location, l'exploitation directe ou indirecte, pour des magasins similaires ou concurrents à l'activité du **PROMETTANT**, à savoir :

Tout commerce de vente de denrées alimentaires d'une surface de vente unique supérieure à 300 m².

Cette interdiction s'applique uniquement au **BIEN** objet des présentes et pour une durée de 15 ans à compter de la réitération des présentes par acte authentique.

Pour l'interprétation de la présente clause, les **PARTIES** précisent ici que :

1- La clause de non-concurrence ne vise que l'hypothèse d'un commerce alimentaire unique, pour des magasins similaires ou concurrents à l'activité du **PROMETTANT**, dont la surface de vente serait supérieure à 300 m². Cette surface de 300 m² visant uniquement la surface de vente et ne comprenant pas la surface des locaux techniques et des espaces de stockage.

2- Sont expressément exclus de la présente clause de non-concurrence :

* les commerces à dominante non alimentaire, sans limitation de la surface de vente.

* les commerces distincts - même à dominante alimentaire - dont la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m², quand bien même le cumul des surfaces de vente de l'ensemble de ces commerces serait supérieur à 300 m².

23 CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DES BIENS

23.1 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES LIEES A LA CONSTRUCTION

Un permis de construire a été délivré par la mairie de BEYNOST le 18 octobre 2004 sous le numéro PC 0104304M1031 pour édifier une surface commerciale représentant une surface hors œuvre nette (SHON) de 1482 m².

La totalité des travaux a été achevée le 31 mai 2005 suivant une déclaration d'achèvement des travaux souscrite le 7 juin 2005.

Le certificat de conformité a été délivré par la mairie de BEYNOST le 22 novembre 2005.

Une copie des arrêtés de permis, de la déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité, est ci-annexée.

23.2 ABSENCE DE TRAVAUX DE MOINS DE DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** a été construit et achevé dans sa totalité depuis plus de dix ans et qu'il n'a lui-même réalisé aucun travaux de construction, rénovation, réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou d'équipements indissociables de cet ouvrage au sens des articles 1792 et suivants du Code civil sur le **BIEN** au cours des dix dernières années.

En conséquence, aucune assurance de responsabilité ni aucune assurance de dommages obligatoires en application des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'a été souscrite.

23.3 DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE (DIUO)

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** a fait l'objet de travaux exécutés en vertu des autorisations administratives ci-dessus visées, entrant dans le champ d'application de la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993, et qu'en conséquence, il a été constitué un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage dans les conditions de l'article L.4532-16 du Code du travail, dont une copie est ci-annexée

24 CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA ZONE OPERATIONNELLE

24.1 ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DE « GRANDES TERRES »

Les Biens sont situés dans le périmètre de l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté de « Grandes Terres », (ci-après la « **ZAC** »), créée par la Commune de BEYNOST aux termes d'une délibération en date du 27 janvier 1991, et déclarée d'utilité publique suivant arrêté de Monsieur le Préfet de l'Ain en date du 23 septembre 1992.

La Commune de BEYNOST ayant acquis le 17 juillet 1992 une superficie d'environ deux (2) hectares au lieudit « les Grandes Terres », un nouveau projet fut élaboré, le Nouveau Centre disposant d'une superficie d'environ 6 hectares avec une façade le long de la RN 84.

Une nouvelle procédure de ZAC a été engagée et a débouché sur la création de la ZAC des Grandes Terres par délibération du Conseil Municipal du 11 juin 1993.

La Commune de BEYNOST a confié à la SEMCODA la réalisation de cette ZAC suivant Traité de Concession en date à BEYNOST du 9 février 1994.

Par arrêté du 8 août 1994, Monsieur le Préfet de l'Ain a déclaré l'utilité publique de ce projet.

L'arrêté de cessibilité a été rendu par Monsieur le Préfet le 10 mars 1995 ; le juge de l'expropriation a rendu son ordonnance le 3 mai 1995 ; celle-ci a pour objet de transférer au profit de la commune de BEYNOST, la propriété des terrains visés par l'arrêté de cessibilité.

Courant 1997, un cahier des charges fut établi devant modifier de manière fondamentale la conception du Nouveau Centre. Une nouvelle concertation fut engagée par délibération du conseil municipal du 30 janvier 1998.

La création de la nouvelle ZAC des Grandes Terres a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 28 mai 1998.

Un nouveau Traité de Concession désignant la SEMCODA, aménageur de la ZAC des GRANDES TERRES, a été signé à BEYNOST le 18 décembre 1998 reçu en préfecture le 29 décembre 1998.

La définition des conditions juridiques, technique et financières de construction dans cette zone résulte des documents suivants :

- du règlement,
- et du plan d'aménagement de zone, document graphique à F échelle 1/500

Ces documents prévoient notamment :

- les emprises destinées aux équipements publics d'infrastructure et aux aménagements paysagers qui constituent les éléments structurants du parti d'urbanisme et telles qu'elles figurent au document graphique,
- les cinq secteurs qui font l'objet d'un corps de règles spécifiques (secteur ZA-ZB-ZC-ZD et ZE).

Le **PROMETTANT** déclare qu'à ce jour la ZAC est clôturée et achevée, ainsi déclaré par le **BENEFICIAIRE**, et a été intégrée le 16 décembre 2019 au PLU existant ainsi qu'il résulte d'un courriel transmis par la Mairie de BEYNOST le 21 mai 2021, dont une copie est demeurée ci-jointe.

Le cahier des charges de cession de terrain, dont une copie est ci-annexée, a été approuvé le 28 juin 2000.

Malgré la clôture de cette ZAC, les dispositions contractuelles prévues au Titre III du cahier des charges de cession de terrain (titre III) restent applicables dans la mesure où il a été approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2001.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance du cahier des charges de cession des terrains de la ZAC et, plus particulièrement, des règles de droit privé édictées par ce dernier.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, aucune association syndicale libre n'a été constituée, qu'il n'a jamais été convoqué à une assemblée générale et n'a jamais été appelé à aucune charge à ce titre.

25 CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'EXPLOITATION DU BIEN

25.1 ASSURANCE MULTIRISQUES

A compter de la vente, le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances qu'il jugera appropriées en sa qualité de propriétaire.

Le **PROMETTANT** procédera, à ses frais, à compter de la vente, à la résiliation de la police d'assurance multirisques couvrant le **BIEN** qu'il aurait pu souscrire en sa qualité de propriétaire.

25.2 LITIGES ET CONTENTIEUX

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'est demandeur, ni défendeur à aucune procédure pendante ou mise en demeure préalable à un contentieux contre tous propriétaires précédents, voisins ou autres, intéressant le **BIEN**.

25.3 CONTRATS

Le **PROMETTANT** procédera à ses frais à la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture qu'il a souscrits.

Le **PROMETTANT** déclare n'avoir conclu aucun contrat de travail attaché au **BIEN** de nature à obliger le **BENEFICIAIRE** à sa poursuite, et n'avoir consenti aucun contrat d'affichage ni contrat d'antennes grevant le **BIEN**.

26 CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'IMPOSITION DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature assis ou à asseoir sur le **BIEN**, étant précisé que la taxe foncière se répartira *pro rata temporis*, et sur production de justificatif de paiement entre ancien propriétaire et nouveau propriétaire, sur la base du dernier avis d'imposition émis au jour de la vente, à titre forfaitaire et définitif.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour du paiement de ses impôts relativement au **BIEN**.

27 CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A LA SITUATION ENVIRONNEMENTALE DU BIEN

27.1 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

27.1.1 Rappel des textes

Les **PARTIES** déclarent être parfaitement informées des dispositions législatives et réglementaires en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement et notamment de celles ci-après relatées :

Article L. 514-20 : 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 541-1-1 : Au sens du présent chapitre, on entend par : Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; (...) Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ; Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ; Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; Collecte : toute opération de ramassage des déchets en vue de leur transport vers une installation de traitement des déchets ; Traitement : toute opération de valorisation ou d'élimination, y compris la préparation qui précède la valorisation ou l'élimination ; (...).

Article L 541-2 : Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent

chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge.

Article L 541-4-1 : Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre : - les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ; (...).

Article L 541-23 : Toute personne qui remet ou fait remettre des déchets à tout autre qu'une personne autorisée à les prendre en charge est solidairement responsable avec lui des dommages causés par ces déchets.

En outre, il résulte de l'article 154-2 du Code Minier que : Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. (...)

27.1.2 Consultation des bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est demeurée ci- annexée.

La consultation de ces bases de données révèle l'existence d'ICPE à l'adresse du **BIEN**, savoir :

- La consultation de la base de données BASIAS révèle que la Société dénommée « JEAN-MARC VERICEL », entreprise de Pressing, avait commencé le 27 février 1987 une activité soumise à déclaration à l'adresse du **BIEN**, avec des activités de « blanchisserie-teinturerie (gros, ou détail), blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons ».

27.1.3 Déclarations du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement, ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une telle installation classée.
- qu'à sa connaissance, le **BIEN** n'est pas concerné par l'exploitation

- actuelle ou passée d'une installation soumise à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement) à l'exception de ce qui est indiqué ci-avant ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement.
 - qu'il n'a pas diligenté d'étude environnementale préalable aux présentes concernant l'état du sol et en particulier la présence de terres polluées non excavées ;
 - ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
 - qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement, en sa qualité de « producteur » ou de « détenteur » de déchets, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du **BIEN**.

27.1.4 Déclarations du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déclare

- être informé par le **PROMETTANT**, notamment par la communication qui lui a été faite de la documentation susvisée, préalablement aux présentes, de la situation du **BIEN** eu égard à l'exploitation d'ICPE ;
- renoncer expressément à se prévaloir des dispositions visées dans le troisième alinéa de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement l'autorisant, à défaut de ces informations, « *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* », à demander à son choix la résolution de la vente, ou la restitution d'une partie du prix, ou encore « *la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente* ».
- et plus généralement, renoncer à cet égard, à toute réclamation et à toute action contentieuse de quelque nature que ce soit à l'encontre du **PROMETTANT**;
- faire son affaire personnelle des éventuelles études environnementales à réaliser pour son **PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE** ;
- faire son affaire personnelle, sans recours contre le **PROMETTANT**, de la situation du **BIEN** au regard de l'éventuelle existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- renoncer expressément et irrévocablement, à tout recours contre le **PROMETTANT** sur quelque fondement que ce soit, ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines du **BIEN**.

27.2 DOSSIERS DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Notaire soussigné informe les **PARTIES** des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant une obligation, à compter du 1^{er} novembre 2007, d'annexer à la promesse de vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'acte de vente un dossier technique fourni par le vendeur.

Le dossier de diagnostic technique comprenant les diagnostics ci-après énoncés, accompagnés des attestations de responsabilité, des attestations de compétence et des attestations sur l'honneur le cas échéant des auteurs desdits diagnostics demeure ci-annexé.

Le **PROMETTANT** ne garantit pas le contenu des divers rapports et audits faisant partie du dossier de diagnostics techniques, lesdits diagnostics ayant été établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs, lesquels ont transmis leurs

attestations de responsabilité ainsi que leurs attestations de compétence et leurs attestations sur l'honneur le cas échéant.

Le **PROMETTANT** subrogera le **BENEFICIAIRE**, aux termes de l'acte de vente, dans tous ses recours en responsabilité contre l'auteur de chacun des documents constitutifs du dossier de diagnostics techniques.

27.2.1 Plomb

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** ayant été construit après le 1^{er} janvier 1949 et n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

27.2.2 Amiante

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** ayant été construit après le 1^{er} juillet 1997, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-13 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence d'amiante.

27.2.3 Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

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

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du **BIEN** au regard de la réglementation susvisée, sans recours contre le **PROMETTANT**.

27.2.4 Mérules

Les **PARTIES** reconnaissent être informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation du **BIEN** au regard de la réglementation susvisée, sans recours contre le **PROMETTANT**.

27.2.5 Contrôle de l'installation de gaz

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-6 du Code

de la construction et de l'habitation, concernant le contrôle de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans.

27.2.6 Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, concernant le contrôle de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

27.2.7 Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Le **PROMETTANT** a fait réaliser un diagnostic par **+++** le **+++**, dont une copie est ci-annexée.

27.2.8 Etat des risques et pollutions

Les **PARTIES** reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, modifiées par la loi numéro 2014- 366 du 24 mars 2014.

Un état des risques et pollution (ERP) délivré le 14 avril 2021 par le Cabinet KINAXIA, dont le siège est situé à SOPHIA ANTIPOLIS (06560) 80 Route des Lucioles, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

Le **BIEN** est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 16 janvier 2006, mais n'est pas concerné par des prescriptions de travaux. Risques : inondation, crue torrentielle, mouvement de terrain.

Plan de prévention des risques miniers

Le **BIEN** n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

Le **BIEN** n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

Le **BIEN** est situé dans une zone 2 (faible).

Radon

Le **BIEN** est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

Le **BIEN** n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Secteur d'information sur les sols

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

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

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir pris connaissance de ce document, qui ne lui sont fournis qu'à titre purement informatif et ne saurait donner lieu ultérieurement à un quelconque recours à l'encontre du **PROMETTANT**.

27.2.9 Radon

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la vente d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1^{er} juillet 2017.

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

Ainsi que cela résulte de la consultation en date du 14 avril 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée, les **BIENS** sont situés dans une zone de « **potentiel de catégorie 1** ».

27.2.10 Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **PROMETTANT** déclare qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a pas non plus reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

27.3 LEGIONELLOSE

Les **PARTIES** reconnaissent être informées des textes applicables en matière de prévention et de gestion des légionnelles.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir connaissance de l'existence au sein du **BIEN** d'installations soumises à la réglementation actuellement en vigueur relative à la prévention du risque lié aux légionnelles.

27.4 TRANSFORMATEUR ELECTRIQUE

Les **PARTIES** reconnaissent être informées des textes applicables en matière de décontamination et d'élimination des appareils contenant du PCB/PCT.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe pas dans le **BIEN** de transformateur électrique contenant du PCB/PCT.

28 GESTION DES BIENS PENDANT LA PERIODE INTERMEDIAIRE

Pendant la période intermédiaire, le **PROMETTANT** s'interdit :

- de conférer un quelconque droit réel ou personnel sur le **BIEN**, ni de le grever d'aucune charge, sauf avec le consentement exprès et par écrit du **BENEFICIAIRE** ;
- de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du **BIEN**.

Le **PROMETTANT** s'engage à :

- informer, dans les plus brefs délais, le **BENEFICIAIRE** de toute procédure ayant pour objet le **BIEN** et de tout changement important qui pourrait affecter, de manière significative, le **BIEN** ;

- maintenir la couverture d'assurance multirisque du **BIEN** et régler les primes correspondantes.

29 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre notamment par incendie ou par catastrophe naturelle frappe le Terrain durant la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

a- Soit de renoncer purement et simplement à la vente.

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

30 AUTORISATIONS - ACCES

Le **BENEFICIAIRE** déposera ses demandes d'autorisations administratives à son nom ou au nom de toute société qu'il se substituerait, notamment sa demande de permis de construire, et, à cet effet, le **PROMETTANT** lui consent, par les présentes, en ce qui concerne le **BIEN**, tous pouvoirs, à titre irrévocable, pour la durée des présentes.

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à faire réaliser à ses frais et sous sa responsabilité, par le prestataire de son choix, pendant la période intermédiaire, sur le **BIEN**, toutes études et travaux préalables à l'opération de construction tels que bornage, relevés, mesurages, études de sol, sondages, etc, à la condition expresse d'obtenir au préalable, pour chaque étude ou travaux, l'accord du **PROMETTANT**, et ce afin de ne pas perturber la bonne exploitation du supermarché. En effet, le **BENEFICIAIRE** et ses prestataires pourront, avec la présence du **PROMETTANT** ou son mandataire, visiter le **BIEN**, sous réserve d'avoir prévenu au minimum cinq (5) jours ouvrés à l'avance.

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à afficher sur le **BIEN** les autorisations administratives obtenues, et à intervenir auprès de toute autorité administrative ou autre, et, si nécessaire, auprès des voisins.

Les autorisations qui précèdent sont conférées par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** à la condition expresse qu'il demeure responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de leur exercice sans que le **PROMETTANT** puisse être recherché ni inquiété.

Le **BENEFICIAIRE** devra, en cas de non-réalisation de la **PROMESSE**, remettre à ses frais les lieux en leur état initial.

31 REGIME FISCAL DE LA CESSION

31.1 PLUS-VALUES IMMOBILIERE

Les **BIENS** sont entrés dans le patrimoine du **PROMETTANT**, savoir :

Acquisition après levée d'option d'un crédit-bail immobilier suivant acte reçu par Maître Véronique VIDAL, notaire à LYON, le 29 août 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TREVoux, le 11 septembre 2017 volume 2017P numéro 4487.

La vente n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions du Code général des impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est le régime de l'impôt sur les sociétés,
- que les opérations qu'il réalise sont déclarées à la Direction des Grandes Entreprises, dont il dépend et auprès duquel il y est référencé sous le numéro SIRET 34326262204901 et le numéro de TVA intracommunautaire FR 85 343 262 622.

Par suite, la plus-value sera considérée comme un résultat de l'exercice social en cours, et le **PROMETTANT** déclare qu'il ne sera pas redevable de l'impôt sur la plus-value dans le cadre du dépôt de l'imprimé 2048-IMM-SD lors de la publication de la vente.

31.2 DROIT DE MUTATION

Seul le **PROMETTANT** déclare agir aux présentes en qualité d'assujetti en tant que tel à la TVA au sens de l'article 256 du Code général des Impôts (sont assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée les personnes qui effectuent de manière indépendante une activité économique par l'adoption d'un comportement actif sur la durée).

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est achevé depuis plus de cinq ans, et qu'il ne souhaite pas opter pour assujettir la vente à la **TVA**.

Compte-tenu de la qualité du **BENEFICIAIRE**, la vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des Impôts.

32 FRAIS

Les frais des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence sont à la charge exclusive du **BENEFICIAIRE**.

33 ABSENCE D'INTERMEDIAIRE

Les **PARTIES** déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

34 PROVISION SUR LES FRAIS DE LA CESSION

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **CINQ CENT EUROS (500,00 EUR)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes. Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

35 PAIEMENT SUR ETAT – PUBLICITE FONCIERE – INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR)**.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité

foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre **BENEFICIAIRE**.

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

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

36 POUVOIRS

Les **PARTIES** confèrent à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

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

37 ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution et l'interprétation des présentes et de leurs suites, les **PARTIES** font élection de domicile en leur siège respectif indiqué en tête des présentes et attribuent compétence aux tribunaux du lieu de situation du **BIEN**.

38 COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

39 AFFIRMATION DE SINCERITE

Les **PARTIES** affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

40 RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les **PARTIES** écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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

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

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

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

41 MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

42 CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

43 FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes font partie intégrante de la minute.

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.