

Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

07

2023

83

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 07 décembre 2023
Convocation du : 30 novembre 2023

Nombre de Conseillers :

En exercice : 27
Présents : 20
Votants : 23

L'an deux mille vingt-trois, le sept décembre à dix-huit heures trente, les membres composant le Conseil Municipal de Beynost, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis en salle du Conseil Municipal, en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

URBANISME - FONCIER : Acquisition amiable et classement dans le domaine public communal de différents lots en vue de la réalisation du projet de l'ancien EFS (6^{ème} Sens – Beynost Centrale 2020)

Présents :

Caroline Terrier, Sergio Mancini, Véronique Cortinovic, Philippe Maillez, Sylvie Caillet, Lionel Chevrolat, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Jean-Marc Curtet, Bertrand Vermorel, Elodie Brelot, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz, Harris Reneman, Catherine Barcellino.

Représentés :

Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon
Sophie Gaguin a donné procuration à Caroline Terrier
Laurence Rouquette a donné procuration à Sylvie Caillet

Absents :

Franck Longin, Anne-Sophie Rampon, Cyril Langelot, Philippe Casamayor

Secrétaire de Séance :

Jean-Marc Curtet

Le rapporteur rappelle à l'assemblée qu'une autorisation de construire n° 00104321A0002 a été délivrée à la SCCV BEYNOST CENTRALE 2020 en date du 10 juin 2021 et modifiée en date du 24 novembre 2022, pour la construction de 4 immeubles de 65 logements et 11 maisons individuelles au 1390 rue centrale.

L'acte authentique de vente de l'ancien EFS a été signé avec la société SCCV BEYNOST CENTRALE 2020 le 14 juin 2022.

Les travaux ont démarré depuis le mois de novembre 2022, et il apparaît aujourd'hui nécessaire d'acter la rétrocession de la voirie et de certains espaces annexes.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Code de la Voirie Routière et notamment ses articles L 141-3 et R141-11,
VU les arrêtés favorables n°00104321A0002 et n°00104321A0002M01 délivrés à la SCCV BEYNOST CENTRALE 2020 le 10 juin 2021 et le 24 novembre 2022,
VU l'avis du service des domaines en date du 03 mars 2022,

CONSIDERANT l'utilité de classer dans le domaine public communal, les différentes parcelles suivantes, matérialisées sur le plan de division joint à la présente délibération :

LOTS	DESIGNATION	SUPERFICIE RETROCÉDEE
13	Espaces verts	500 m ²
14	Voie de desserte et ses abords	1 184 m ²
15	5 places de stationnement	147 m ²
16	Fontaine	1 m ²
17	6 places de stationnement et 1 emplacement pour le poste transformateur	128 m ²
18	Emprise voirie	4 m ²
TOTAL		1 964 m ²

Considérant qu'il est également nécessaire d'acter la rétrocession des réseaux AEP, EU, EP et de l'éclairage public,

Considérant que, conformément à l'article L141-3 du Code de la Voirie Routière, le classement dans le domaine public peut être prononcé sans enquête publique préalable, lorsque ce classement n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie,

Considérant la clause de « Propriété Jouissance » qui stipule que l'acquéreur sera propriétaire du bien à compter du jour de la signature de l'acte authentique qui interviendra lorsque les biens seront physiquement et juridiquement libres de toute location, occupation et encombrements quelconques, étant entendu que cette acquisition emporte également transfert de propriété en l'état des réseaux existants dans le tréfonds du bien vendu aux présentes,

Considérant que les surfaces précises seront arrêtées lors de l'établissement du document d'arpentage dont les frais seront supportés par la société SCCV Beynost Centrale 2020,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- L'acquisition des différentes parcelles citées ci-dessus à un montant de 50 000 € HT soit 60 000 € TTC tel que stipulé dans l'avis des domaines ci-joint, dans le cadre du projet d'aménagement porté par la SCCV BEYNOST CENTRALE 2020,
- D'approuver le plan de division foncière tel que joint à la présente délibération,
- De classer lesdites parcelles dans le domaine public communal,
- D'autoriser Madame le Maire ou tout autre personne déléguée à cet effet, à signer l'avant-contrat de vente annexé à la présente délibération, l'acte authentique à venir et tous documents relatifs à ces opérations.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
AVEC 3 VOIX CONTRE ET 20 VOIX POUR

APPROUVE l'acquisition des différentes parcelles citées ci-dessus à un montant de 50 000 € HT soit 60 000 € TTC

APPROUVE le plan de division foncière tel que joint à la présente délibération

CLASSE lesdites parcelles dans le domaine public communal

AUTORISE Madame le Maire, ou toute autre personne déléguée à cet effet, à signer l'avant-contrat de vente annexé à la présente délibération, l'acte authentique à venir et tous documents relatifs à ces opérations.

Pour extrait certifié conforme au Registre des Délibérations.

 *Caroline Terrier*
Le Maire,
Caroline TERRIER



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**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

MAIRIE DE BEYNOST
PLACE DE LA MAIRIE
01700 BEYNOST

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Nadine TERMINAL
Téléphone : 04 74 32 71 25
courriel : nadine.terminal@dgfip.finances.gouv.fr
Réf OSE : 2022-01043-13058
Réf. DS : 7789675

Bourg-en-Bresse, le 3 mars 2022

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Acquisition d'une voirie, deux parkings et un espace vert auprès de la société 6ème Sens Immobilier dans le cadre du projet de construction d'un programme immobilier de 75 logements.
Adresse du bien :	1390 Rue Centrale 01700 Beynost
Valeur vénale :	50.000 €

Il est rappelé aux consultants que cet avis de valeur ne leur interdit pas de réaliser une cession à un prix plus élevé ou une acquisition (ou une prise à bail) à un prix plus bas.

Par ailleurs, les collectivités territoriales et leurs établissements peuvent, à condition de pouvoir le justifier, s'écarter de la valeur de ce présent avis pour céder à un prix inférieur ou acheter (ou prendre à bail) à un prix supérieur.

1 – SERVICE CONSULTANT

Consultant : commune de Beynost

Affaire suivie par : Mélanie Orcet

2 – DATE

Date de consultation : 17/02/2022

Date de réception : 17/02/2022

Date de visite : /

Date de dossier en état : 21/02/2022 demande complétée ajout d'informations.

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 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
et par délégation,
L'Inspectrice des Finances Publiques



Nadine Terminal

101696102
AA/GD/

**Le ++++ 2023 pour le VENDEUR
Le ++++ 2023 pour l'ACQUEREUR**

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE
Sous conditions suspensives
(Article R. 431-24 du Code de l'urbanisme)**

**Par la société BEYNOST - CENTRALE 2020
Au profit de la COMMUNE DE BEYNOST**

Rétrocession des lots n° 13, 14, 15, 16, 17 et 18

1. INFORMATION PREALABLE

Les **Parties** ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des **Parties** refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les **Parties** averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des **Parties**, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

2. IDENTIFICATION DES PARTIES

2.1. VENDEUR

La Société dénommée **BEYNOST - CENTRALE 2020**, Société civile de construction vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT (69007), 30 quai Claude Bernard, identifiée au SIREN sous le numéro 890 096 134 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

*La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte « **LE VENDEUR** ».*

2.2. ACQUEREUR

La **COMMUNE DE BEYNOST**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Ain, dont l'adresse est à BEYNOST (01700), place de la Mairie Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 210 100 434.

*La personne identifiée ci-dessus étant dénommée dans le corps du présent acte « **L'ACQUEREUR** ».*

2.3. QUOTITES ACQUISES

La **COMMUNE DE BEYNOST** acquiert la pleine propriété des Biens objet des présentes.

2.4. SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

3. PRESENCE - REPRESENTATION

3.1. VENDEUR

La Société dénommée BEYNOST - CENTRALE 2020 est représentée à l'acte par :

La société dénommée **6eme SENS IMMOBILIER - INVESTISSEMENT**, Société par actions simplifiée au capital de 4.000.000,00 €, dont le siège est à LYON (69007), 30 quai Claude Bernard, identifiée au SIREN sous le numéro 484 963 699 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, agissant en qualité de gérant de la société BEYNOST - CENTRALE 2020, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 23 des statuts originaires, et ayant tous pouvoirs à l'effet des Présentes en sa dite qualité.

Ladite société elle-même représentée par son Président, **Monsieur Nicolas GAGNEUX**, domicilié professionnellement à LYON (69007), 30 quai Claude Bertrand, nommé à cette fonction suivant délibération des associés en date du 14 juin 2012 et spécialement habilité à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts de ladite société.

Monsieur Nicolas GAGNEUX est lui-même représenté par **Monsieur Rémi ROLLAND**, Directeur de la promotion, domicilié professionnellement à LYON (69007), 30 quai Claude Bertrand, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à LYON du +++, dont une copie est ci-annexée.

(Pouvoirs BEYNOST - CENTRALE 2020 - Annexe n°1)

3.2. ACQUEREUR

La COMMUNE DE BEYNOST est représentée à l'acte par :

Madame Caroline TERRIER, Maire en exercice, spécialement autorisée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération motivée de son Conseil municipal en date du 7 décembre 2023, télétransmise à la Préfecture de l'AIN le +++, dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Pouvoirs COMMUNE DE BEYNOST - Annexe n°2)

4. CAPACITE DES PARTIES

4.1. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare :

- qu'il est une personne morale de droit public qui a pleine capacité pour s'obliger,
- que la présente acquisition étant faite à titre onéreux, l'avis des Domaines a été sollicité, ainsi qu'il est dit ci-après,
- qu'il atteste de l'inscription de la dépense au budget de la COMMUNE DE BEYNOST.

Le **VENDEUR**, par son représentant ès qualité, atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'elle prend à l'acte, et il déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est pas concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

Le **VENDEUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

4.2. 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** :

4.2.1. CONCERNANT LE VENDEUR

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

4.2.2. CONCERNANT L'ACQUEREUR

- Consultation SIREN

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

5. TERMINOLOGIE – INTERPRETATION

5.1. TERMINOLOGIE

Dans le corps des présentes, les termes et expression commençant par une majuscule ou en majuscule, qu'ils soient utilisés indifféremment au singulier ou au pluriel, auront le sens résultant des définitions ci-dessous, sauf si le contexte impose un sens différent :

- **ACQUEREUR** : désigne la "**COMMUNE DE BEYNOST**" dont la comparution figure à l'Article 2.2 « ACQUEREUR ».

- **Acte de Vente** ou **Vente** : désigne l'Acte authentique de vente réitérant la présente Promesse.

- **Annexe(s)** : désigne, au singulier, l'un quelconque des documents ou, au pluriel, l'ensemble des documents annexés à la présente Promesse. L'ensemble des Annexes forme un tout indivisible et indissociable avec l'Acte.

- **Article(s)** : désigne tout Article de la présente Promesse.

- **Frais** : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les frais de rôles, les débours, les émoluments et honoraires de notaires et d'une manière générale tous les frais de la Vente.

- **Jour** : désigne un jour calendaire. Étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

- **Jours ouvrés** : désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié en FRANCE, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un jour ouvré, elle devra alors être exécutée le jour ouvré suivant.

- **L'Immeuble, Terrain, Bien ou Biens** : désigne le terrain faisant l'objet de la présente Promesse, et dont la désignation figure à l'Article « DESIGNATION », sis à BEYNOST (01700), 1390 rue Centrale et figurant sous le zonage « AUa2 » au PLU applicable à la commune précitée.

- **Partie(s)** : désigne ensemble ou séparément le VENDEUR et/ou l'ACQUEREUR.

- **Plan Local d'Urbanisme** ou par abréviation **PLU** : désigne le document d'urbanisme local approuvé le 16 décembre 2019, servant de document de référence pour la délivrance des autorisations liées au droit des sols.

- **Présentes** : désigne la présente Promesse de vente.

- **Prix de Vente** : désigne le Prix tel qu'il est convenu à l'Article 15.1 des Présentes.

- **Promesse** : désigne la présente Promesse synallagmatique de vente.

- **Terrain** : désigne le terrain d'assiette des Biens vendus, figurant au cadastre sous les relations ci-après indiquées. Cette assiette comprend les parcelles cadastrées section AB numéros 941, 942, 943, 944, 945 et 946 qui constituent respectivement les lots n° 13, 14, 15, 16, 17 et 18 au plan de division ci-après visé.

- **VENDEUR** : désigne la société "**BEYNOST - CENTRALE 2020**" dont la comparution figure à l'Article 2.1 « VENDEUR ».

- **Vente** : désigne l'Acte authentique de vente qui constatera la réitération de la présente Promesse.

Ces définitions ne sont pas limitatives. D'autres définitions pourront être données par les **Parties** dans le corps des présentes. Elles auront même force contractuelle que celles figurant au présent paragraphe.

5.2. INTERPRETATION – CONVENTIONS ANTERIEURES

Jusqu'à la signature de la **Vente**, 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 les stipulations de la **Vente**. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la **Promesse** et de la **Vente**, les stipulations de la **Vente** prévaudront.

Les engagements souscrits et les déclarations faites à la **Promesse** seront toujours indiqués comme émanant directement de la **Partie** concernée, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de cette dernière.

5.3. NOVATION

Il est encore convenu entre les **Parties** que les stipulations de la **Promesse** font expressément novation à tout accord ou convention quelconque antérieurs à la signature de la **Promesse** quelle qu'en soit la forme.

6. EXPOSE – CONTEXTE DE L'OPERATION

6.1. MAITRISE FONCIERE

Le VENDEUR déclare être propriétaire des Biens objet des présentes, par suite de la vente consentie par :

La **COMMUNE DE BEYNOST**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Ain, dont l'adresse est à BEYNOST (01700), en l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 210 100 434.

Aux termes d'un acte de vente reçu le 14 juin 2022 par Maître Romain DUMAS, notaire à MIRIBEL, avec la participation de Maître Adrien ALCAIX, notaire à LYON.

Moyennant le prix de NEUF CENT CINQUANTE MILLE EUROS (950.000 €), payé comptant et quittancé dans l'acte.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TREVOUX le +++, volume 2022P, numéro +---

6.2. DELIBERATION MUNICIPALE

En tant que de besoin il est rappelé ce qui suit littéralement relaté issu de la promesse de vente susvisée :

« Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 16 juillet 2020, télétransmise à la Préfecture de l'AIN le 20 juillet 2020, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 30 juin 2020, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- *que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,*

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.
En conséquence, le représentant de la Commune déclare que la délibération est désormais définitive. »

6.3. DECLASSEMENT PREALABLE

En tant que de besoin il est rappelé ce qui suit littéralement relaté issu de la promesse de vente susvisée :

« Les bâtiments présentement vendus étaient antérieurement utilisés par l'ETABLISSEMENT FRANCAIS DU SANG de la manière suivante :

Le Bâtiment A comprenait :

- La Direction régionale de l'ETABLISSEMENT FRANCAIS DU SANG Auvergne-Rhône-Alpes et une partie des services administratifs régionaux (direction, secrétariat général, agence comptable, service juridique, contrôle de gestion, ressources humaines, archives) ;
- La Direction de l'Assurance-Qualité et management des risques.

Les Bâtiments B, C et D comprenaient :

- Le service de Préparation de Produit Sanguin Labile (PSL) ;

Le Bâtiment E comprenait :

- Les services techniques ;
- Le service biomédical ;
- Le comité d'entreprise (avec locaux syndicaux) ;
- Le poste de sécurité.

Le Bâtiment F comprenait :

- Le service contrôle qualité ;
- Une partie du magasin général ;
- Une antenne du service des Achats nationaux ;
- Le réfectoire.

Le Bâtiment G comprenait :

- Les service achats et informatique ;
- Le service logistique et transport ;
- Une partie du magasin général.

Aux termes d'une décision de déclassement n° DCL 2018.02 en date du 27 septembre 2018, dont une copie est demeurée ci-annexée, Monsieur François TOUJAS, Président de l'ETABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG :

- a constaté la désaffectation des bâtiments objet des présentes,
- et en conséquence a prononcé le déclassement du tènement immobilier, conformément aux dispositions de l'article L2141-2 du Code général des personnes publiques

Le BIEN a été cédé à la Commune de BEYNOST le 6 juin 2019.

Le représentant de la commune déclare que le BIEN est demeuré désaffecté à ce jour, depuis le déclassement opéré le 27 septembre 2018 et notamment qu'il n'a pas été classé dans le domaine public de la Commune depuis l'acquisition. »

6.4. PROJET DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir obtenu un permis de construire valant division au sens de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, aux termes d'un arrêté délivré par le Maire de BEYNOST en date du 10 juin 2021, autorisant la construction, sur 14 lots, les biens suivants :

- **Lots 1 à 11** : 11 maisons individuelles sur leur terrain,
- **Lot 12** : un ensemble immobilier collectif qui comprendra 4 bâtiments et sera soumis au statut de la copropriété,
- **Lots 13, 14, 15, 16, 17 et 18** : les voies et espaces communs de l'opération, décrits ci-après et objet de la présente convention :
 - o Lot 13 : des espaces verts ;
 - o Lot 14 : l'allée des Sathonayes ;
 - o Lot 15 : 5 places de stationnement ;
 - o Lot 16 : fontaine existante ;
 - o Lot 17 : 6 places de stationnement et 1 poste transformateur ;
 - o Lot 18 : portion de la voirie sur l'impasse Saint-Pierre.

En outre, il est ici rappelé les dispositions de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme qui dispose :

« Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés ».

Le **VENDEUR** s'est rapproché de l'**ACQUEREUR** en vue de conclure avec lui une convention **« prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés »**.

6.5. OBJECTIFS DU VENDEUR

En ce qui concerne les voies, espaces et équipements propres, assurant la desserte interne de l'opération, conformément à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme, ils permettront la greffe de cet ensemble immobilier futur dans le tissu préexistant environnant.

Cependant, ces voies débouchant sur les voies publiques, le **VENDEUR** a sollicité la commune de BEYNOST pour lui proposer la conclusion d'une convention telle que définie à l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme.

Une telle convention prévoit la possibilité d'un transfert aux collectivités de ces voies, espaces et équipements communs de l'opération, à leur achèvement, en contre partie de leur classement dans le domaine public de la commune.

Par suite de cette convention le **VENDEUR** peut être dispensé de constituer une Association Syndicale Libre à laquelle elle aurait remis la propriété et la gestion de ces ouvrages communs, et les acquéreurs n'auront pas à assurer la responsabilité et l'entretien de ces ouvrages, ni à en assumer aucun frais.

Dans ces conditions, le **VENDEUR** et la commune de BEYNOST, trouvent un intérêt réciproque à ce que les voies propres à l'opération puissent être ouvertes à la circulation publique, qu'elles deviennent une propriété publique et qu'elles soient de ce fait entretenues et gérées comme toutes les autres voies publiques de ce secteur.

C'est la raison pour laquelle la présente convention a été établie pour prévoir le transfert ultérieur, à leur achèvement, dans le domaine de la commune de BEYNOST, de l'ensemble des voies et espaces communs, et des équipements communs qui s'y rattachent, de l'opération d'ensemble, conformément aux dispositions de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme.

Tel est l'objet de la présente Promesse de vente.

CECI EXPOSE, il est passé à la Promesse synallagmatique de vente objet des présentes :

7. OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend, par son représentant ès-qualités, sous les conditions ci-après exprimées et en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière,

A l'ACQUEREUR, qui ACCEPTE par son représentant ès qualité, les Biens dont la désignation suit.

ETANT ICI PRECISE, que cette vente portant sur un immeuble non affecté à usage d'habitation ne relève pas des dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L. 271-1 du Code de la construction de l'habitation.

8. DESIGNATION DES BIENS VENDUS

8.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE – REFERENCES CADASTRALES

8.1.1. ARTICLE 1

A **BEYNOST (01700), 1390 rue Centrale**, une parcelle de terrain formant le Lot n° 13 au plan de division ci-après visé, supportant des espaces verts.

Tel que l'emprise au sol est matérialisée sous les références « Lot 13 » au plan dénommé "PLAN DE DIVISION" établi par Monsieur LAURENT, Géomètre-Expert à VILLEURBANNE (69100), 37 rue Pierre Baratin, références "2020-10-8695" en date du 19 septembre 2022.

Ladite parcelle figure à ce jour sous les références cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	941	1390 RUE CENTRALE	00 ha 05 a 00 ca

Aménagée ainsi qu'il est mentionné à l'Article 8.2.

Tel que ledit Terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

8.1.2. ARTICLE 2

A **BEYNOST (01700), 1390 rue Centrale**, une parcelle de terrain formant le Lot n° 14 au plan de division ci-après visé, supportant à ce jour des constructions qui seront démolies préalablement à la réitération des Présentes, et qui correspondra à la future allée des Sathonayes.

Tel que l'emprise au sol est matérialisée sous les références « Lot 14 » au plan dénommé "PLAN DE DIVISION" établi par Monsieur LAURENT, Géomètre-Expert

susnommé, références "2020-10-8695" en date du 19 septembre 2022.

Ladite parcelle figure à ce jour sous les références cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	942	1390 RUE CENTRALE	00 ha 11 a 84 ca

Aménagée ainsi qu'il est mentionné à l'Article 8.2.

Tel que ledit Terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

8.1.3. ARTICLE 3

A **BEYNOST (01700), 1390 rue Centrale**, une parcelle de terrain formant le Lot n° 15 au plan de division ci-après visé, supportant à ce jour des constructions qui seront démolies préalablement à la réitération des Présentes, et qui supportera 5 places de parkings.

Tel que l'emprise au sol est matérialisée sous les références « Lot 15 » au plan dénommé "PLAN DE DIVISION" établi par Monsieur LAURENT, Géomètre-Expert susnommé, références "2020-10-8695" en date du 19 septembre 2022.

Ladite parcelle figure à ce jour sous les références cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	943	1390 RUE CENTRALE	00 ha 01 a 47 ca

Aménagée ainsi qu'il est mentionné à l'Article 8.2.

Tel que ledit Terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

8.1.4. ARTICLE 4

A **BEYNOST (01700), 1390 rue Centrale**, une parcelle de terrain formant le Lot n° 16 au plan de division ci-après visé, supportant une fontaine.

Tel que l'emprise au sol est matérialisée sous les références « Lot 16 » au plan dénommé "PLAN DE DIVISION" établi par Monsieur LAURENT, Géomètre-Expert susnommé, références "2020-10-8695" en date du 19 septembre 2022.

Ladite parcelle figure à ce jour sous les références cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	944	1390 RUE CENTRALE	00 ha 00 a 01 ca

Aménagée ainsi qu'il est mentionné à l'Article 8.2.

Tel que ledit Terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

8.1.5. ARTICLE 5

A **BEYNOST (01700), 1390 rue Centrale**, une parcelle de terrain formant le Lot n° 17 au plan de division ci-après visé, supportant à ce jour des constructions qui seront démolies préalablement à la réitération des Présentes, et qui supportera 6 places de parking et un transformateur.

Tel que l'emprise au sol est matérialisée sous les références « Lot 17 » au plan dénommé "PLAN DE DIVISION" établi par Monsieur LAURENT, Géomètre-Expert susnommé, références "2020-10-8695" en date du 19 septembre 2022.

Ladite parcelle figure à ce jour sous les références cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	945	1390 RUE CENTRALE	00 ha 01 a 28 ca

Aménagée ainsi qu'il est mentionné à l'Article 8.2.

Tel que ledit Terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

8.1.6. ARTICLE 6

A **BEYNOST (01700), 1390 rue Centrale**, une parcelle de terrain formant le Lot n° 18 au plan de division ci-après visé, supportant à ce jour des constructions qui seront démolies préalablement à la réitération des Présentes, et qui supportera une portion de voirie sur l'impasse Saint-Pierre.

Tel que l'emprise au sol est matérialisée sous les références « Lot 18 » au plan dénommé "PLAN DE DIVISION" établi par Monsieur LAURENT, Géomètre-Expert susnommé, références "2020-10-8695" en date du 19 septembre 2022.

Ladite parcelle figure à ce jour sous les références cadastrales suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	946	1390 RUE CENTRALE	00 ha 00 a 04 ca

Aménagée ainsi qu'il est mentionné à l'Article 8.2.

Tel que ledit Terrain existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

8.2. DISPOSITIONS TECHNIQUES RELATIVES AUX TRAVAUX A REALISER

Il est convenu que les parcelles seront aménagées selon les dispositions visées dans le descriptif ci-annexé.

(Descriptif des aménagements - Annexe n°3)

8.3. PLANS DES BIENS VENDUS

Le Terrain ci-dessus désigné figure, savoir :

- Sur l'extrait de plan cadastral en date du 28 septembre 2023, dont un exemplaire est ci-annexé.

(Plan cadastral - Annexe n°4)

- Au plan dénommé « **Plan de division** » établi par Monsieur LAURENT, Géomètre-Expert susnommé, références "2020-10-8695" en date du 19 septembre 2022, dont une copie est ci-annexée.

(Plan de division - Annexe n°5)

8.4. BORNAGE

L'**ACQUEREUR** déclare vouloir destiner les terrains, objet des présentes, à l'aménagement de voiries et d'espaces communs.

En conséquence, la présente vente n'est pas soumise aux dispositions des articles L.115-4 et L.115-5 du Code de l'urbanisme.

8.5. DIVISION CADASTRALE

Il est ici précisé que les parcelles objet des présentes proviennent, avec d'autres, de la division de la parcelle anciennement **cadastrée AB numéro 928**, d'une contenance de 01ha 49a 50ca, en DIX-HUIT (18) parcelles de moindre importance, savoir :

- Section AB numéro 929 pour une contenance de 0ha03a63ca,
- Section AB numéro 930 pour une contenance de 0ha03a77ca,
- Section AB numéro 931 pour une contenance de 0ha03a90ca,
- Section AB numéro 932 pour une contenance de 0ha03a95ca,
- Section AB numéro 933 pour une contenance de 0ha03a77ca,
- Section AB numéro 934 pour une contenance de 0ha04a37ca,
- Section AB numéro 935 pour une contenance de 0ha03a52ca,
- Section AB numéro 936 pour une contenance de 0ha03a87ca,
- Section AB numéro 937 pour une contenance de 0ha03a73ca,
- Section AB numéro 938 pour une contenance de 0ha04a09ca,
- Section AB numéro 939 pour une contenance de 0ha03a62ca,
- Section AB numéro 940 pour une contenance de 0ha88a24ca,
- Section AB numéro 941 pour une contenance de 0ha05a00ca,
- Section AB numéro 942 pour une contenance de 0ha11a84ca,
- Section AB numéro 943 pour une contenance de 0ha01a47ca,
- Section AB numéro 944 pour une contenance de 0ha00a01ca,
- Section AB numéro 945 pour une contenance de 0ha01a28ca,
- Section AB numéro 946 pour une contenance de 0ha00a04ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Philippe LAURENT, Géomètre-Expert susnommé, vérifié et numéroté par les services du cadastre le 27 octobre 2022, sous le numéro 1995 J, dont une copie est ci-annexée, publié au Service de la Publicité Foncière de BOURG-EN-BRESSE le 19 décembre 2022, volume 2022P numéro 27941. Ce document d'arpentage a été délivré par le service du cadastre.

(Document arpentage n° 1995 J - Annexe n°6)

Toute différence de superficie entre la surface arpentée et la surface réelle résultant d'une erreur cadastrale, le document d'arpentage faisant foi.

8.6. HISTORIQUE CADASTRAL

8.6.1. ORIGINE DE LA PARCELLE AB 928

Afin de faciliter la compréhension des présentes, il est rappelé que la parcelle cadastrée susvisée cadastrée section AB n° 928, d'une contenance de 01ha 49a 50ca, provenant elle-même de la réunion de QUATRE (4) parcelles, savoir :

- Section AB numéro 83 pour une contenance de 0ha 08a 66ca,
- Section AB numéro 84 pour une contenance de 0ha 15a 44ca,
- Section AB numéro 85 pour une contenance de 0ha 57a 80ca,
- Section AB numéro 496 pour une contenance de 0ha 67a 60ca.

Cette réunion résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Philippe LAURENT, Géomètre-Expert susnommé, vérifié et numéroté par les services du cadastre le 27 octobre 2022, sous le numéro 1994 N, dont une copie est ci-annexée, en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de BOURG-EN-BRESSE.

8.6.2. ORIGINE DE LA PARCELLE AB 496

Afin de faciliter la compréhension des présentes, il est ici rappelé que la parcelle susvisée **cadastrée section AB numéro 496**, d'une contenance de 00ha 67a 60ca, provient de la réunion de CINQ (5) parcelles anciennement cadastrées, savoir :

- Section **AB numéro 80**,
- Section **AB numéro 81**,
- Section **AB numéro 82**,
- Section **AB numéro 86**,
- Section **AB numéro 87**.

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre en date du 30 avril 1990, publié au service de la publicité foncière de TREVOUX le 5 juin 1990, volume 1990P, numéro 2497.

9. DEMOLITION – RESEAUX – COMPATIBILITE DU SOL

9.1. DEMOLITION DES CONSTRUCTIONS

Le **VENDEUR** s'engage à ce que la parcelle AB 942 soit vendue libre de toute occupation et encombrements, après démolition des bâtiments et ouvrages existants, de quelque nature que ce soit, ainsi que de l'ensemble des éléments en infrastructure sur une **profondeur de DEUX (2) mètres**.

9.2. RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les **Parties** précisent que ces parcelles sont destinées à être **incorporées aux espaces publics de la commune de BEYNOST**.

9.3. MISE EN COMPATIBILITE DU SOL

Le **VENDEUR** s'engage à mettre les parcelles objet des présentes en compatibilité avec sa destination future, soit de futures voiries, parkings et espaces verts, avec système d'infiltration des eaux pluviales.

Toutefois afin de garantir à l'**ACQUEREUR** que les terrains seront compatibles avec la destination de futures voiries, le **VENDEUR** s'engage à remettre à l'**ACQUEREUR** un rapport environnemental complémentaire au plus tard UN (1) mois avant la réitération des présentes.

10. PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

10.1. PERMIS DE CONSTRUIRE

10.1.1. ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le **VENDEUR** a demandé le 28 janvier 2021, complété le 9 avril 2021 et obtenu de la Mairie de BEYNOST, un Permis de construire délivré sous le numéro PC 001 043 21 A0002, en date du **10 juin 2021**, autorisant la réalisation de « 2 immeubles de 65 logements collectifs, 11 maisons individuelles et/ou jumelées, division avant l'achèvement des travaux, démolition d'anciens bâtiments ». Une copie de l'arrêté est ci-annexée.

(Arrêté de PC - Annexe n°7)

10.1.2. AFFICHAGES DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le Permis de construire susvisé a régulièrement été affiché sur le site ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Catherine VINCENS-BOUGUEREAU, huissier de justice à TASSIN LA DEMI-LUNE (69160), 12 chemin du Vieux Moulin, en date des 21 juin, 22 juillet et 24 août 2021, dont une copie est ci-annexée.

(PV affichage PC - Annexe n°8)

10.1.3. ABSENCE DE RECOURS - RETRAIT

Le VENDEUR déclare en outre qu'aucun recours gracieux, contentieux ou administratif n'a été intenté sur ledit Permis et qu'aucune décision de retrait n'est intervenue pendant les délais légaux à ce jour expirés, et que par conséquent, ce Permis est devenu définitif.

Cette déclaration est corroborée par un courrier du Tribunal administratif de LYON, en date du 26 août 2021, dont une copie est ci-annexée, duquel il résulte que : « Je soussignée Béatrice Fautrier-Vray, greffière en chef du tribunal administratif de Lyon, certifie qu'à la date du 26 août 2021, la consultation des registres du greffe de la juridiction ne fait apparaître aucun recours contentieux dirigé contre la décision PC 001 043 1 A0002 prise par la commune BEYNOST. (...) »

(Attestation de non-recours PC - Annexe n°9)

10.2. PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

10.2.1. ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Le VENDEUR a demandé le 21 septembre 2022 et obtenu de la Mairie de BEYNOST, un Permis de construire modificatif délivré sous le numéro PC 001 043 21 A0002 M01, en date du **24 novembre 2022**, autorisant « la modification de la typologie des logements, modification des places de stationnement le long de l'impasse Saint-pierre et création de 2 places supplémentaires, démolition du local transformateur EDF et reprise du muret, modification de l'angle sud de la parcelle n°1, réalisation d'un muret technique pour les logettes EDF et GDF, agrandissement de la surface des garages des lots 1, 2, 3, 4 et 11 ». Une copie de l'arrêté est ci-annexée.

(Arrêté de PC modificatif - Annexe n°10)

10.2.2. AFFICHAGES DU PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF

Le Permis de construire modificatif susvisé a régulièrement été affiché sur le site ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Catherine VINCENS-BOUGUEREAU, huissier de justice susnommée, en date des 7 décembre 2022, 9 janvier 2023 et 10 février 2023, dont une copie est ci-annexée.

(PV affichage PC modificatif - Annexe n°11)

10.2.3. ABSENCE DE RECOURS - RETRAIT

Le VENDEUR déclare en outre qu'aucun recours gracieux, contentieux ou administratif n'a été intenté sur ledit Permis de construire modificatif et qu'aucune décision de retrait n'est intervenue pendant les délais légaux à ce jour expirés, et que par conséquent, ce Permis est devenu définitif.

Cette déclaration est corroborée par :

- un **constat de non-recours** établi par Maître Catherine VINCENS-BOUGUEREAU, huissier de justice susnommée, en date du 24 février 2023,

- une **attestation de non-retrait** délivrée par la Mairie de BEYNOST, en date du 27 février 2023.

(Attestation de non-recours PC modificatif - Annexe n°12)

11. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux visuel devra être réalisé entre les **Parties** avant la réitération par Acte authentique afin de constater que le Bien est libre de toute occupation et encombrement, et que les travaux visés aux Présentes et spécialement mentionnées au descriptif des travaux d'aménagement sont réalisés.

12. ASSOCIATION SYNDICALE

La présente convention porte sur le classement ultérieur dans le domaine public de la commune de BEYNOST de l'ensemble des voies et espaces communs, ainsi que des équipements communs qui s'y rattachent, de l'opération d'ensemble « JARDINS SAINT-PIERRE », tels qu'ils découlent du dossier de Permis de construire.

En conséquence, conformément à l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme, et du fait de la présente convention, le bénéficiaire de l'autorisation sera dispensé de constituer une Association Syndicale des acquéreurs.

13. ORIGINE ANTERIEURE

L'origine de propriété immédiate est ci-dessus indiquée dans l'exposé qui précède. Une note retraçant l'origine de propriété antérieure demeure ci-annexée aux présentes.

(Note origine de propriété antérieure - Annexe n°13)

14. PROPRIETE – JOUISSANCE

14.1. PROPRIETE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire des **Biens** à compter du jour de la signature de l'Acte authentique de vente, la conclusion de cet Acte authentique, étant une condition au transfert de propriété et non une Condition suspensive.

14.2. JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** aura la jouissance des **Biens** le même jour par la prise de possession réelle, lesdits **Biens** devant à la date de transfert de jouissance être physiquement et juridiquement libres de toute location, occupation et encombrements quelconques.

Le **VENDEUR** déclare que cette situation ne résultera pas de congé qui aurait pu être délivré à un ancien occupant pouvant prétendre à un droit de préemption sur les Biens vendus.

15. PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

15.1. PRIX DE VENTE

Si la Vente se réalise elle est consentie et acceptée moyennant un prix Hors Taxe d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 €).

Auquel s'ajoute la TVA au taux de 20 % sur le Prix total, soit un montant de DIX MILLE EUROS (10 000,00 €).

Soit un Prix Toutes Taxes Comprises de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 €) TTC.

15.2. BASE DE CALCUL

Lequel Prix de vente a été fixé de la manière suivante, soit un montant de ++++ (++++) € HT / m² et une emprise totale cédée de 1.964 m².

15.3. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Ce Prix sera payable comptant après réception par la **COMMUNE DE BEYNOST** d'une copie authentique de l'Acte réitérant les présentes, non publiée et du certificat cité au paragraphe 5113 de la rubrique 5 figurant en annexe 1 du Code Général des Collectivités Territoriales (décret n°2016-33 du 20 janvier 2016).

Le paiement sera effectué par le Trésorier de la commune de BEYNOST, en la comptabilité de l'office notarial de Maître Adrien ALCAIX, en vertu et dans les conditions des articles L. 2241-3 et R. 2241-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, sur mandat établi au nom de Maître Adrien ALCAIX, agissant au compte du **VENDEUR**, et payable en l'acquit dudit Office Notarial.

Le règlement de ce mandat en la comptabilité dudit Office Notarial, libèrera entièrement et définitivement l'**ACQUEREUR** envers le **VENDEUR** du Prix de la présente vente.

Le **VENDEUR** donne tous pouvoirs à Maître Adrien ALCAIX, notaire à LYON, à l'effet de recevoir de la Trésorerie de la commune de BEYNOST, les fonds lui revenant au titre de la présente Vente.

Au cas où le Prix serait consigné, le **VENDEUR** donne tous pouvoirs à Maître Romain DUMAS, notaire à MIRIBEL, à l'effet de recevoir de la Caisse des Dépôts et Consignations, les fonds lui revenant au titre de la déconsignation.

15.4. AVIS DES DOMAINES

Le Prix de vente ci-dessus visé a été admis par France Domaine, suivant rapport n° 2022-01043-13058 en date du 3 mars 2022.

16. CHARGES ET CONDITIONS

La réitération des présentes par Acte authentique interviendra sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, à l'exécution desquelles l'**ACQUEREUR** s'oblige :

16.1. ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra les immeubles ci-dessus désignés dans l'état où ils se trouveront au moment de réitération de la Vente, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment de l'état du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes, mais sous réserve de l'exécution par le **VENDEUR** des obligations lui incombant s'agissant de l'état des terrains remis à l'**ACQUEREUR**.

En outre, les **Parties** sont convenues d'appliquer aux **Biens** objet des présentes les prescriptions ci-après visées s'agissant de la voirie, de l'éclairage public et des eaux pluviales :

- essais de portance du support avant application des enrobés
- essais de réception des tranchées au droit des canalisations principales

- passages caméra dans le réseau d'eaux pluviales sur les canalisations principales et branchement qui serait sous le futur domaine public
- plans de recollement avec les fiches produits et des matériaux appliqués
- certificat de conformité électrique de l'éclairage public.
- plans de recollement avec les fiches produits et des matériaux appliqués

16.2. ASSURANCE – IMPOT

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, dès le transfert de propriété, et conformément à l'article L. 121-10 du Code des assurances, de la mutation à son nom ou de la résiliation de toutes polices d'assurances contre l'incendie et autres risques, si elles ont été souscrites, ainsi que de tout autre contrat relatif au bien vendu.

Le VENDEUR résiliera tout contrat d'assurance à compter de l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR et ce dernier souscrira toute police d'assurance, s'il y a lieu.

L'ACQUEREUR acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **Bien** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant à première demande du **Vendeur**.

16.3. SERVITUDES

L'ACQUEREUR souffrira des servitudes passives de toute nature pouvant grever l'**Immeuble** et profitera de celles actives qui y sont attachées, le tout s'il en existe à ses risques et périls sans recours contre le VENDEUR, sous réserve que les documents hypothécaires et d'urbanisme délivrés au Notaire du VENDEUR par les services compétents préalablement à la signature de l'acte authentique, ne révèlent pas de servitudes autres que celles déclarées ci-dessous par le VENDEUR.

A ce sujet, le VENDEUR déclare qu'il n'a créé ou laissé acquérir aucune servitude et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter :

- De la Loi et des règlements en vigueur,
- Des règles d'urbanisme figurant au PLU de la commune de BEYNOST,
- De la situation naturelle des lieux,
- Des dispositions visées aux présentes,
- Et que celles-ci après littéralement rapportées du titre de propriété du VENDEUR, ce qui suit littéralement retranscrit :

« SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GARNIER substituant Maître DUC DODON, notaire à MIRIBEL (Ain), du 4 juillet 1957, contenant vente par Monsieur et Madame JARRIN au profit de l'ETABLISSEMENT DE TRANSFUSION SANGUINE DE LYON des parcelles cadastrées section B numéros 2427p et 2428p (devenues AB 83 et 85), publiée au service de la publicité foncière de TREVOUX le 17 juillet 1957, il a été indiqué ce qui suit littéralement retranscrit :

Cependant les vendeurs font observer que la canalisation alimentant en eau le surplus de propriété conservé par eux traverse la partie Nord de la parcelle vendue.

Cette canalisation demeurera dans son état actuel et les vendeurs conserveront à perpétuité le droit de visite et le cas échéant de réparation de cette canalisation.

Il ressort du plan ci-annexé figurant les parcelles anciennement cadastrées section B numéros 2427p et 2428p que cette « réserve de canalisation » est désormais sans objet par suite de la réunion du fonds servant et du fonds dominant entre les mêmes mains.

L'ACQUEREUR déclare en être parfaitement informé et faire son affaire personnelle de cette situation. »

Un plan figurant les parcelles anciennement cadastrées section B numéros 2427p et 2428p est demeuré **ci-annexé**.

(Plan servitude - Annexe n°14)

L'ACQUEREUR sera subrogé dans les droits et obligations au profit ou à la charge du VENDEUR, résultant des stipulations ci-dessus rappelées dont il fera son affaire personnelle, sans recours contre ce dernier.

16.4. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le VENDEUR réglera s'il y a lieu, au moyen du Prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits. Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la vente.

16.5. CONTRATS EN COURS SUR L'IMMEUBLE

Le VENDEUR déclarera dans la vente, compte tenu des déclarations de son propre VENDEUR :

- Qu'il n'existe aucun contrat de location pour l'emplacement d'un panneau d'affichage publicitaire, ni aucune armature de panneau publicitaire sur les BIENS objet des présentes,
- Qu'il n'existe pas de relais téléphoniques,
- Qu'il n'existe aucun contrat de travail relatif au gardiennage ou à l'entretien des BIENS vendus, ni aucun contrat avec une société pour ces mêmes services.

Concernant les transformateurs, le VENDEUR précise que sur les deux postes existant à ce jour sur le site, un poste a été démoli par ses soins et le second sera remplacé et maintenu sur le lot 17 objet des Présentes.

Les Parties établiront un état des lieux sur le terrain objet des présentes préalablement à la réitération par Acte authentique.

16.6. RESEAUX

Le VENDEUR s'oblige à remettre à l'ACQUEREUR au jour de la vente un plan des réseaux passant sous les Biens Vendus.

En outre, les Parties sont convenues d'appliquer aux Biens objet des présentes les prescriptions suivantes :

- **Réseau eau potable :**
 - Test de compactage tous les 50m le long de la conduite (avant réalisation de l'enrobé à chaud).

- **Réseau assainissement :**

- Passage caméra,
 - Test d'étanchéité des canalisations et des ouvrages,
 - Test de compactage tous les 50m le long de la conduite (avant réalisation de l'enrobé à chaud).
- **Réseaux eau potable et assainissement** :
 - Recollement classe A des conduites et ouvrages en format DWG avec localisation de la zone rétrocedée,
 - Le plan doit présenter un zoom du point de raccordement aux réseaux publics.

16.7. FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera les frais des présentes, de l'Acte authentique et de ses suites y compris celui de toutes demandes de pièces d'état civil, cadastrale, d'urbanisme, hypothécaire, et de toutes notifications exigées par la loi.

16.8. GARANTIE D'EVICION

L'**ACQUEREUR** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil. A ce sujet, le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe sur les Biens vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits biens et notamment au regard de la situation locative des **Biens**,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'à l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur les Biens vendus dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.

17. URBANISME

Les **Parties**, et plus particulièrement l'**ACQUEREUR**, ont dispensé le notaire soussigné de produire tous documents d'urbanisme, l'**ACQUEREUR** déclare parfaitement connaître les **Biens** objet des présentes et avoir pris lui-même auprès des services compétents, tous renseignements concernant les règles d'urbanisme s'appliquant aux **Biens** et le décharge de toute responsabilité à cet égard.

18. DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES – ENVIRONNEMENTAUX

18.1. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

18.1.1. AMIANTE

Le **BIEN** vendu, étant à usage de futures voiries, il n'est pas concerné par le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

18.1.2. PLOMB

Le **BIEN** vendu, étant à usage de futures voiries, il n'est pas concerné par le champ d'application des dispositions des articles L. 1334-5 et suivants du Code de la santé publique.

18.1.3. INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ

Le **BIEN** vendu, étant à usage de futures voiries, il n'est pas concerné par le champ d'application des dispositions des articles L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation.

18.1.4. INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Le **BIEN** vendu, étant à usage de futures voiries, il n'est pas concerné par le champ d'application des dispositions des articles L. 134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

18.1.5. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le **BIEN** vendu, étant à usage de futures voiries, il n'entre pas dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

18.1.6. TERMITES

Le **VENDEUR** déclare :

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

18.1.7. MERULE

L'immeuble objet du présent acte n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

18.1.8. RADON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.2. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions a été délivré par la société JURIS URBA, sise à LYON (69003), 21 rue de la Bannière, le **++++** fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral, dont une copie est ci-annexée.

(Diagnostic ERP - Annexe n°15)

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

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2 (faible).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Plan d'exposition aux bruits

Il existe un Plan d'Exposition aux Bruits sur la commune, le Bien se situe en **zone +++++ (gène +++++)**, obligatoire sur les dix plus grands terrains (Lden supérieur à 50).

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 VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

19. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

19.1. CONSULTATION DE BASES DE DONNEES 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**.

(Consultations bases de données environnementales - Annexe n°16)

19.2. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les **Parties** sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de **l'article L 514-20 du Code de l'environnement**, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"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 sa 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."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

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

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

En outre, pour ce qui concerne la gestion des terres qui seront excavées et dont la gestion ne sera pas opérée sur le site de leur excavation, elles deviennent alors des meubles et seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une valorisation ou d'une élimination dans une filière agréée selon leur degré de pollution (article L. 541-1 et suivants du Code de l'environnement).

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.
- que l'activité exercée par le précédent propriétaire, à savoir l'ETABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG, était essentiellement la collecte, la préparation et la distribution de produits sanguins, et qu'elle n'était pas classée au régime des ICPE.

Toutefois, le VENDEUR déclare que les Biens étaient antérieurement exploités par l'ETABLISSEMENT FRANÇAIS DU SANG ainsi qu'il vient d'être dit ci-dessus et qu'il existe donc des impacts de ces activités et des points de pollution aux hydrocarbures.

Est demeuré ci-annexé après mention un diagnostic de la qualité environnementale des sols établi par INGEOS, dont le siège social est à EPAGNY METZ-TESSY (74370), 6 allée de la Mandallaz, en date du 31 mai 2018.

(INGEOS - Diagnostic qualité des sols - Annexe n°17)

L'ACQUEREUR reconnaît avoir eu connaissance de ce rapport dès avant ce jour.

En tant que de besoin il est rappelé que l'ensemble des éventuels travaux de mise en compatibilité seront à la charge du VENDEUR.

19.3. CONVENTION DES PARTIES

L'ACQUEREUR reconnaît que le VENDEUR a satisfait à son obligation d'information et considère les investigations à mener comme suffisantes au regard de l'obligation légale du VENDEUR

L'ACQUEREUR reconnaît également avoir été informé par le VENDEUR de la possibilité de vérifier la nature du sol et du sous-sol et d'établir une étude environnementale

En conséquence de ce qui précède, l'ACQUEREUR prend le terrain en l'état sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit et fera son affaire personnelle de toutes les conséquences résultant de l'état environnemental du terrain.

L'ACQUEREUR renonce à tout recours quelconque en résolution de la vente, en diminution de prix ou en dommages et intérêts à l'encontre du VENDEUR au titre de l'article L. 514-20 du Code de l'Environnement ou sur le fondement de l'article 1641 du code Civil.

Les Parties conviennent expressément que les stipulations de la présente clause n'ont d'effet qu'entre elles et qu'elles ne sauraient en aucun cas interdire à l'ACQUEREUR d'agir, le cas échéant, à l'encontre des précédents propriétaires, exploitant des lieux.

20. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Présentes sont soumises expressément à la réalisation des Conditions suspensives suivantes :

20.1. SITUATION HYPOTHECAIRE

Que les états hors formalités ne révèlent pas d'inscriptions d'hypothèques judiciaires provisoires, de publication de commandement de saisie, ou de créances dont le montant serait supérieur au prix de vente, sauf au VENDEUR à rapporter mainlevée des inscriptions éventuelles, en recourant éventuellement à la procédure de purge, si bon semble à l'ACQUEREUR.

20.2. SERVITUDES

Que les servitudes passives de droit privé, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, qui seront révélées par les documents hypothécaires et les

titres antérieurs qui seront demandés par le notaire du **VENDEUR**, n'empêchent pas l'utilisation normale des Biens selon leur destination et ne portent pas atteinte notablement à leur valeur.

20.3. PREEMPTION – NOTIFICATION

Renonciation tacite ou expresse aux divers droits de préemption légaux et conventionnels susceptibles de s'exercer, tant au titre du droit de préemption urbain, de la SAFER, que d'un locataire au titre de de l'article L.145-46-1 du Code de Commerce. L'**ACQUEREUR** en cas d'exercice du ou desdits droits sera déchargé, sans indemnité, de ses engagements.

La préemption même illégale fera défaillir la condition suspensive automatiquement.

Mandat est conféré au notaire du **VENDEUR** à l'effet de purger tout droit de préemption, et notamment d'établir une déclaration d'intention d'aliéner et de l'envoyer à la **Mairie de BEYNOST**. Pour la réponse du titulaire du droit de préemption, élection de domicile est effectué en l'étude du mandataire.

Etant ici précisé que l'ACQUEREUR est le titulaire du droit de préemption urbain, ce droit ne s'applique donc pas aux présentes.

Commenté [DGA&AN1]: Confrère : à valider ?

20.4. CARACTERE DEFINITIF DE LA DELIBERATION DE LA COMMUN DE BEYNOST

Que la délibération du conseil municipal de la commune de **BEYNOST** ait acquis un caractère exécutoire et également un caractère définitif par suite de l'absence de tout retrait ou recours, contentieux ou gracieux.

L'**ACQUEREUR** s'engage à effectuer les affichages nécessaires afin de faire courir tout délai légal.

Afin de lever cette Condition suspensive, il produira une attestation confirmant ledit affichage régulier et l'absence de tous recours ou retrait dans les délais légaux.

20.5. DISPOSITIONS COMMUNES AUX CONDITIONS SUSPENSIVES

Sont en outre ici littéralement rappelées à l'**ACQUEREUR** les dispositions de l'article 1304-3 du Code civil (créé par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016), savoir : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt.* »

Pour les Conditions suspensives ci-dessus stipulées pour lesquelles aucune date n'a été précisée pour leur réalisation, elles devront être réalisées au plus tard pour le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

- Les Conditions suspensives n° 2 et 3 étant stipulées dans l'intérêt de l'**ACQUEREUR** seul, ce dernier pourra renoncer à l'une ou à plusieurs d'entre elles, si bon lui semble.

- S'agissant des autres Conditions suspensives compte tenu de leur caractère impératif, les **Parties** ne pourront pas y renoncer.

Si l'une quelconque des Conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que les parties n'y aient pas renoncé, la présente promesse de vente serait considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre sauf prorogation de la part des **Parties**.

Modalités de la renonciation par l'ACQUEREUR aux Conditions suspensives :

En cas de non-réalisation de l'une des Conditions suspensives profitant à l'**ACQUEREUR**, ce dernier disposera d'un délai de QUINZE (15) jours pour notifier sa renonciation, qui ne pourra être que pure et simple, au **VENDEUR**, ce délai étant décompté à compter de la date, éventuellement prorogée, prévue par les présentes, pour la réalisation de la condition considérée.

Le silence gardé par l'**ACQUEREUR** à l'issue de ce délai de QUINZE (15) jours le présupera vouloir bénéficier de la Condition suspensive non réalisée.

Si toutes les conditions ne sont pas réalisées :

Si l'une quelconque des Conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu et que les parties n'y aient pas renoncé, la présente Promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre.

Sauf prorogation convenue entre les **Parties**, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** reprendront leur entière liberté.

21. DEPOT DE GARANTIE – DISPENSE DE VERSEMENT

Compte tenu de la qualité de l'**ACQUEREUR**, il est convenu entre les **Parties** que la signature des présentes ne donnera lieu à aucun versement de dépôt de garantie.

22. POUVOIRS DONNES AU REDACTEUR DES PRESENTES

Tous pouvoirs sont donnés au rédacteur des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités préalables à la réalisation de la vente par Acte authentique et notamment purger tous droits de préemption (DPU, SAFER, etc.) éventuels.

23. DECLARATION PAR LE VENDEUR

Le **VENDEUR** s'oblige à rapporter, à ses frais, et dans les SIX (6) mois de l'Acte authentique de vente, les mainlevées et certificats de radiation de toutes inscriptions qui pourraient grever les Biens, objet des présentes, et à supporter les frais de purge.

24. REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

Sous la seule réserve de la réalisation des Conditions suspensives ci-dessus, la présente convention lie les **Parties** définitivement, comme constituant un accord définitif sur la chose et sur le Prix, conformément à l'article 1589 du Code civil, le report du transfert de propriété n'étant qu'une simple modalité de la Vente.

Elles seront réitérées par acte authentique à recevoir par Maître Adrien ALCAIX, notaire à LYON, avec la participation de Maître Romain DUMAS, notaire à MIRIBEL, au plus tard le :

4^{ème} TRIMESTRE 2024

Passé cette date :

Si l'une des **Parties** ne pouvait ou ne voulait pas réitérer les présentes par acte authentique et HUIT (8) jours après la signification par acte extrajudiciaire effectuée par la partie la plus diligente sommant l'autre de s'exécuter et demeurée sans effet, il sera procédé ainsi qu'il suit :

Si le VENDEUR ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique, l'ACQUEREUR aura la possibilité :

- Soit de poursuivre le VENDEUR en exécution forcée de la vente ; dans cette hypothèse l'ACQUEREUR devra, à peine de forclusion, engager la procédure à cet effet dans les TROIS (3) mois de la constatation de la défaillance du VENDEUR,
- Soit de notifier au VENDEUR qu'il entend mettre fin aux présentes ; dans cette hypothèse la présente promesse sera caduque et de nul effet, sans que l'ACQUEREUR ait besoin de faire une mise en demeure ou une sommation, ni remplir aucune formalité judiciaire.

Et dans les deux hypothèses ci-dessus sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Enfin, dans cette hypothèse, l'ACQUEREUR acquittera les frais de signification et du procès-verbal de carence.

Si l'ACQUEREUR ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique, le VENDEUR aura la possibilité :

- Soit de poursuivre l'ACQUEREUR en exécution forcée de la vente ; dans cette hypothèse le VENDEUR devra, à peine de forclusion, engager la procédure à cet effet dans les TROIS (3) mois de la constatation de la défaillance de l'ACQUEREUR,
- Soit de notifier à l'ACQUEREUR qu'il entend mettre fin aux présentes ; dans cette hypothèse la présente promesse sera caduque et de nul effet, sans que le VENDEUR ait besoin de faire une mise en demeure ou une sommation, ni remplir aucune formalité judiciaire. Et dans les deux hypothèses ci-dessus sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Enfin, dans cette hypothèse, le VENDEUR acquittera les frais de signification et du procès-verbal de carence.

25. DECLARATIONS FISCALES

25.1. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le VENDEUR déclare :

- Être un assujetti à TVA agissant en tant que tel dans le cadre d'une opération économique,
- Que les Biens vendus portent sur un terrain nu, puisqu'il aura procédé à la démolition des bâtiments existant sur le terrain,
- Que compte tenu de ce changement de nature, la vente entrera dans le champ d'application de la TVA et sera due de plein droit sur le Prix total.

25.2. DROITS D'ENREGISTREMENT

Compte tenu de la qualité de l'ACQUEREUR la vente ne donnera pas lieu à perception de la Taxe de Publicité Foncière en application des dispositions de l'article 1042 du Code Général des Impôts.

26. ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par Acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

26.1. DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de Service impôts des Entreprises Trevoux - 1 rue du Palais - 01606 TREVOUX Cedex et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

27. MENTIONS ET CLOTURE DE L'ACTE

27.1. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, **VENDEUR** et **ACQUEREUR** font élection de domicile en leur siège et demeure respectifs.

27.2. DISJONCTION DES ANNEXES

Les **Parties** conviennent expressément que les pièces annexées à la présente Promesse pourront en être disjointes afin d'être annexées à l'Acte authentique de Vente réitérant les présentes.

27.3. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés 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.

27.4. CONCLUSION DU CONTRAT

Les **Parties** déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

27.5. DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR**, 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 **VENDEUR** 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 de l'**ACQUEREUR**.

27.6. RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

VENDEUR et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir été avertis par le notaire rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent,

cependant, renoncer expressément à cela et déchargent le notaire rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

27.7. ENREGISTREMENT

Les **Parties** conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

27.8. ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Tout litige découlant de la **Promesse** sera soumis au Tribunal de Grande Instance de la situation des BIENS objet des présentes.

27.9. AFFIRMATION DE SINCERITE

Les **Parties** soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 Avril 1918 (article 1837 du Code Général des Impôts) que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Pour le VENDEUR :

Fait à

Le

Pour l'ACQUEREUR :

Fait à

Le

En UN (1) seul exemplaire original rédigé par les soins de Maître Adrien ALCAIX, Notaire à LYON (69006), 91 cours Lafayette, qui en assurera la garde, en sa qualité de dépositaire commun des **Parties**.

Les **Parties** approuvent :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :

<u>VENDEUR</u>	
<u>ACQUEREUR</u>	