

Envoyé en préfecture le 11/07/2022

Reçu en préfecture le 11/07/2022

Affiché le

SLO

ID : 026-212601983-20220627-20220627\_800D-DE

## ANNEXE 3

AU BAIL EMPHYTHEOTIQUE ADMINISTRATIF SUR LES PARCELLES ZA 702 ET ZA 705  
SISES CHEMIN DES LEONARDS A MONTELMAR

# ACTE DE VENTE DES TERRAINS A LA VILLE DE MONTELMAR

NATURE : Vente de terrain  
DATE :  
REFERENCE : HD/MA/  
DOSSIER : 20220095

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
LE DIX MARS

**Maître Henri DENARIE**, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Henri DENARIE et Candice AYZAC-DELOYE", notaires associés d'une société civile professionnelle titulaire de plusieurs offices notariaux, en l'étude de MONTELMAR, 16 avenue d'Aygu, "Le Parc Chabaud", soussigné,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : VENTE DE TERRAIN A BATIR

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

La société dénommée **SPL MONTELMAR AGGLO DEVELOPPEMENT**, Société Publique Locale au capital de 234 531,00 €, ayant son siège à MONTELMAR (Drôme) Hôtel de Ville, Place Emile Loubet - BP 279, identifié sous le numéro SIREN 385 285 721 RCS ROMANS.

Ci-après dénommé 'LE VENDEUR'.

#### **ACQUÉREUR**

La **COMMUNE DE MONTELMAR**, département de Drôme, MONTELMAR (Drôme) Hôtel de Ville - Place Emile Loubet B. P. 279, identifiée sous le numéro SIREN 212 601 983.

Ci-après dénommée 'L'ACQUEREUR'.

## **PRESENCE – REPRESENTATION**

La Société dénommée SPL MONTELIMAR AGGLO DEVELOPPEMENT est ici représentée par Monsieur Nicolas FORTUIT, en sa qualité de Directeur opérationnel, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoir de Monsieur Eric PHELIPPEAU en date à MONTELIMAR du 08 novembre 2021 demeurée ci-annexée.

Monsieur Eric PHELIPPEAU, agissant lui-même en sa qualité de Président Directeur Général et ayant tous pouvoirs à cet effet aux termes du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 27 août 2020 et intervenant dans la limite tant de l'objet social défini à l'article 2 des statuts que de l'activité mentionnée au registre du commerce et des sociétés sus visé.

La COMMUNE DE MONTELIMAR est ici représentée par Monsieur Laurent CHAUVEAU, adjoint au maire, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un arrêté de délégation donné par Monsieur Le Maire du 15 novembre 2021 visé en Préfecture le 16/11/2021, demeuré ci-annexé.

Monsieur Le Maire, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu deux délibérations du Conseil Municipal, l'une en date du 29/06/2021 reçue en Préfecture le 06/07/2021 et l'autre en date du 16/11/2021 reçue en Préfecture le 25/11/2021, demeurées annexées aux présentes après mention.

### **PROJET D'ACTE**

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

### **VENTE**

Par les présentes, LE VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après dénommés LE BIEN, dont la désignation suit :

### **DESIGNATION**

Diverses parcelles situées à MONTELIMAR (Drôme), chemin des Léonards, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	ha	a	ca
ZA	701	Lieudit Les Léonards			11	85
ZA	702	Lieudit Les Léonards			07	75
ZA	703	Lieudit Les Léonards				63
ZA	704	Lieudit Les Léonards			07	32
ZA	705	Lieudit Les Léonards			06	67
Contenance totale					34	22

**BORNAGE**

Pour l'application de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, LE VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes résulte d'un bornage établi par le cabinet GéoVallées, Géomètre-Expert à CREST (Drôme) le 08 décembre 2021, demeuré ci-annexé.

**DIVISION CADASTRALE**

L'immeuble sus-désigné provient de la division d'une parcelle non bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le cabinet GEO VALLEES, Géomètres-Experts à CREST (Drôme) en date du 18 janvier 2022 sous le numéro 7188L, dont une photocopie demeurera ci-annexée.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
ZA	449	00ha 20a 23ca						
			ZA	701	00ha 11a 85ca			
			ZA	702	00ha 07a 75ca			
			ZA	703	00ha 00a 63ca			
ZA	517	00ha 13a 99ca						
			ZA	704	00ha 07a 32ca			
			ZA	705	00ha 06a 67ca			

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure entouré sur le plan demeuré ci-annexé.

**NATURE ET QUOTITE****NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS**

LE BIEN objet des présentes appartient à la société publique locale dénommée SPL MONTELIMAR AGGLO DEVELOPPEMENT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

**NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS**

LE BIEN objet des présentes est acquis par la COMMUNE DE MONTELIMAR à concurrence de la totalité en pleine propriété.

## REFERENCES DE PUBLICATION

### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître François RABATEL, alors notaire à MONTELIMAR (Drôme) le 27 mai 2005 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de VALENCE 2 le 15 juin 2005, volume 2005 P, numéro 4044.

### CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

### PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

L'entrée en jouissance aura lieu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle.

Etant ici précisé que le terrain est actuellement occupé par des associations caritatives. L'ACQUEREUR déclare être parfaitement au courant de cette situation et déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque.

### PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix, taxe à la valeur ajoutée sur marge incluse, de **SOIXANTE SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ EUROS VINGT CENTIMES (67.465,20 €)**.

Cette somme comprend notamment :

- Le prix hors taxe

Soit : **SOIXANTE SEPT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-CINQ EUROS VINGT CENTIMES ( 67.465,20 € )**

- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 20,00%, sur la marge d'un montant de ZERO EURO ( 0,00 € ),

Soit : ..... ZERO EURO ( 0,00 € )

**Le VENDEUR déclare que l'opération étant déficitaire, la marge est de zéro euro.**

### Ventilation du prix

- Parcelles ZA 701 (1185 m<sup>2</sup>) et ZA 704 (732m<sup>2</sup>) sont acquises au prix de 3 € HT/m<sup>2</sup>, soit \_\_\_\_\_ 6.901,20 € TTC

- Parcelles ZA 702 (775 m<sup>2</sup>) et ZA 705 (667 m<sup>2</sup>) sont acquises au prix de à 35 € HT/m<sup>2</sup>, soit \_\_\_\_\_ 60.564,00 € TTC

- Parcelle ZA 703 (63 m<sup>2</sup>) acquise à titre gratuit,  
soit \_\_\_\_\_ 0,00 € TTC

### **PAIEMENT DU PRIX**

Monsieur Laurent CHAUVEAU ès qualités, oblige la commune à payer le prix aussitôt après l'accomplissement des formalités de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent et après remise d'une copie authentique portant mention de cette publicité ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe du décret n°88-74 du 21 janvier 1988.

Ce paiement sera effectué par Monsieur Régis SOREDA, receveur municipal de la commune entre les mains du notaire soussigné, sur mandat établi au nom du VENDEUR, mais payable sur l'acquit du notaire soussigné.

Le règlement de ce mandat entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement la commune ACQUEREUR, envers le VENDEUR à l'égard du prix de la présente vente.

Le paiement doit 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 vendeur, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'acquéreur 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 étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'acquéreur s'oblige à faire émettre le mandat nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'acquéreur.

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.

### **DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS**

L'ACQUEREUR déclare que le paiement du prix constaté aux termes des présentes a été effectué au moyen de deniers lui appartenant personnellement.

### **ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE**

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

## **DECLARATIONS FISCALES**

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

En conséquence, aucune déclaration de plus-value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement du présent acte.

### **TAXATION DES PLUS-VALUES**

Pour satisfaire aux dispositions légales sur les plus-values immobilières visées aux articles 150 U et suivants du Code général des impôts, LE VENDEUR déclare :

#### **TAXE DES TERRAINS NUS RENDUS CONSTRUCTIBLES**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts qui a institué une taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus ou des droits relatifs à des terrains nus rendus constructibles, le BIEN vendu étant devenu constructible avant le 13 Janvier 2010.

#### **TAXE SUR LA CONSTRUCTIBILITÉ**

En vertu d'une délibération du conseil municipal prise le 05 octobre 2015, et devenue applicable, la commune a institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles.

Toutefois, en vertu de l'article 1529 du Code général des impôts la taxe ne s'applique pas à la présente mutation, car la taxe ne s'applique qu'aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U, le BIEN constitue une dépendance immédiate et nécessaire de la résidence principale du cédant, au jour de la cession, et cédée simultanément.

#### **TVA- IMPÔTS SUR LA MUTATION**

Pour la perception des droits, LE VENDEUR déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;

- agir en tant que tel ;

- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

- que l'IMMEUBLE vendu est identique au bien qu'il a acquis quant à ses caractéristiques physiques et sa qualification juridique.

En conséquence, la présente mutation :

- est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts et est supportée par LE VENDEUR qui en est le redevable légal,

- ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor Public s'agissant d'une mutation réalisée au profit d'une collectivité publique, conformément aux prescriptions de l'article 1042 du Code général des impôts. Elle est donc exonérée de droits d'enregistrement, de taxe de publicité foncière.

#### Calcul de la TVA sur marge

LE VENDEUR déclare :

- que le montant de la marge réalisée au titre de la présente cession est de ZERO EURO ( 0,00 € ). Par conséquent, la taxe sur la valeur ajoutée perçue sur la marge au taux de 20,00% et calculée conformément aux dispositions l'article 268 Code général des impôts et du Rescrit fiscal n°2010/21 du 10 avril 2010, est d'un montant de ZERO EURO ( 0,00 € ).

- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par lui sur imprimé CA3, à la recette des impôts de MONTELMAR et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est le numéro FR 34385285721 00010.

#### PUBLICITÉ FONCIÈRE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de VALENCE 1.

Contribution de sécurité immobilière : Néant.

#### MENTION DE CLOTURE

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

#### FIN DE PARTIE NORMALISEE



## **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution de leurs engagements et déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;
- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

## **CONSULTATION DU B.O.D.A.C.C.**

Le notaire soussigné déclare avoir consulté le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales pour le VENDEUR et l'ACQUEREUR.  
Et qu'il ne ressort de ces consultations aucune procédure collective.

## **PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE**

LE VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

## **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR et L'ACQUEREUR en leurs demeures respectives.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

### **ETAT DU BIEN**

L'ACQUEREUR prend LE BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre LE VENDEUR pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions pouvant exister, du sol ou du sous-sol, vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence,

excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte ; le tout, sauf ce qui est éventuellement précisé ci-après en ce qui concerne les constructions.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, LE VENDEUR garantit L'ACQUEREUR contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

### **SERVITUDES**

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre LE VENDEUR.

LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme ou de la loi.

### **ABSENCE DE RÉGIME FISCAL DE FAVEUR EN COURS**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun régime fiscal de faveur pouvant être remis en cause dans le cadre de la présente mutation, en ce qui concerne le BIEN objet des présentes.

### **IMPÔTS ET TAXES**

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant la taxe foncière, les parties déclarent que, conventionnellement, la taxe foncière de l'année en cours restera à la charge du VENDEUR.

Le VENDEUR déclare et garantit qu'il est à jour du paiement de la taxe foncière ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères le cas échéant, pour les années antérieures à celle en cours.

### **DROIT DE DISPOSER**

LE VENDEUR déclare que LE BIEN ne fait l'objet d'aucune restriction à sa libre disposition pour quelque cause que ce soit, ni d'aucune procédure en cours.

### **SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Il résulte d'un état hors formalité en date du 18 février 2022 que LE BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

LE VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

## **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 15 février 2022, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

## **SINISTRES INDEMNISES**

Le VENDEUR déclare n'avoir aucune connaissance d'une indemnisation au titre d'un sinistre de la part d'une compagnie d'assurance à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique ayant affecté le BIEN présentement vendu.

## **RADON**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui provient de la désintégration de l'uranium présent dans la croûte terrestre. On le trouve partout à la surface du globe bien que sa production et, par conséquent, sa concentration ne soient pas uniformes. Le radon est inodore, incolore et sans saveur.

Le radon peut se déplacer à travers les pores du sol et de la roche sur lesquels les maisons sont construites. Il peut s'infiltrer par les planchers en terre battue, les fissures dans les murs et les planchers de béton, les puisards, les joints, les drains de sous-sols, sous la base des chaudières et par les piliers ancrés dans le plancher. Les murs en blocs de béton sont très perméables au radon. Le radon piégé dans l'eau de puits peut se libérer dans l'air quand on utilise l'eau.

Des facteurs comme l'emplacement de la maison et sa position par rapport au vent dominant peuvent être tout aussi importants que la source de radon.

La commune de MONTELIMAR est classée catégorie 1 dans la cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (IRSN) ainsi qu'il résulte du document ci-annexé.

## **PLAN D'EXPOSITION AU RISQUE D'INONDATION**

Il est ici précisé qu'un Plan d'Exposition au Risque d'Inondation de la Commune de MONTELIMAR est en cours de révision par les Services de l'Etat. Le futur zonage et les contraintes qui y sont liés pourraient amener des contraintes supplémentaires pour les projets de construction, travaux et éventuellement l'application de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme ci-après littéralement relaté :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

**Le plan du futur zonage demeure annexé aux présentes.**

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement au courant de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

### **BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Il a été procédé à la consultation suivante de la base de données GEORISQUES.

Une copie des résultats de cette consultation est ci-annexée.

### **INSTALLATIONS CLASSÉES**

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

*«Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»*

LE VENDEUR déclare, à sa connaissance :

- qu'aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur LE BIEN vendu

- et qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

### **ALÉA-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

LE VENDEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de la Drôme établie par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du développement durable et de la mer, ainsi que par la Direction Départementale des Territoires de la Drôme.

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

## **PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

### **En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :**

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;
- que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien ;
- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

### **En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :**

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;
- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;
- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

## **CONTRAT D'AFFICHAGE**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

## **INFORMATION SUR L'OBLIGATION DE RÉALISER UNE ÉTUDE GÉOTECHNIQUE DE CONCEPTION**

Le notaire soussigné informe L'ACQUEREUR que la réalisation de l'étude géotechnique visée aux articles L.132-6 et L.132-7 du Code de la construction et de l'habitation, est obligatoire sauf pour les contrats ayant pour objet des travaux :

- n'affectant pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le bâtiment et le terrain adjacent ;

- relatifs aux extensions autres que celles d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> et désolidarisées du bâtiment existant.

Le tout, ainsi qu'il résulte de l'article R.112-9 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après littéralement retranscrit :

*« Les contrats ayant pour objet des travaux qui n'affectent pas les fondations ou la structure du bâtiment, l'écoulement des eaux ou les échanges thermiques entre le bâtiment et le terrain adjacent, ne sont pas soumis aux dispositions des articles L.112-22 et L.112-23.*

*Les contrats ayant pour objet des travaux relatifs à des extensions, y compris des vérandas et des garages, ne sont pas soumis aux dispositions des articles L.112-22 et L.112-23, sous réserve que la superficie du projet soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> et que la nouvelle construction soit désolidarisée du bâtiment existant. »*

Les constructeurs devront suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception, ou à défaut, appliquer les techniques de construction permettant d'atteindre les objectifs listés à l'article R.112-10 du Code de la construction et de l'habitation.

#### Etude géotechnique non obligatoire au regard de la zone d'exposition

LE VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, à savoir une zone à exposition faible. En conséquence, il n'y a pas lieu d'établir une étude géotechnique préalable prescrite par les articles L.132-5 et R.112-6 du Code de la construction et de l'habitation.

### **URBANISME**

#### **SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA RÉGLEMENTATION DES DIVISIONS FONCIÈRES ET DOCUMENTS D'URBANISME**

L'unité foncière dont est issu, par division, LE BIEN ci-dessus désigné, n'a pas été divisé dans les dix dernières années en vue d'édifier une construction.

Il résulte que cette division parcellaire en vue de l'implantation de bâtiments est constitutive d'un lotissement au sens L 442-1 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme, une déclaration préalable à la division du terrain dont est issu le bien objet des présentes a été déposée le 06 octobre 2021.

Un certificat de non opposition a été délivré le 16 février 2022.

Une copie de la déclaration préalable et du certificat de non opposition sont demeurées ci-annexés.

Les parties dispensent le notaire soussigné de requérir le certificat de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme.

## **DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN**

LE BIEN étant situé dans le champ d'application du droit de préemption urbain, son aliénation donnait ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'intention d'aliéner a été notifiée au titulaire du droit de préemption par lettre recommandée avec accusé de réception, dont une copie et l'avis de réception sont ci-annexés.

Le titulaire du droit de préemption a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé, en date du **22 février 2022** demeuré ci-annexé.

La mutation peut donc être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

## **RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

Les frais de raccordements du BIEN objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, s'ils n'existent pas déjà, seront intégralement supportés par L'ACQUEREUR.

## **CONSERVATION DES FACTURES DE TRAVAUX**

Le notaire soussigné rappelle à L'ACQUEREUR la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives aux plus-values ainsi que celles relatives à la garantie décennale.

## **ASSURANCES DOMMAGES OUVRAGE**

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions du Code des assurances, dont il résulte notamment :

- en vertu de l'article L. 241-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance* » ;

- en vertu de l'article L. 241-2, « *Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait.*

*Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente* » ;

- en vertu de l'article L. 242-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens*



*de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ».*

### **REMISE DE TITRES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent au VENDEUR par suite de l'acquisition faite, avec d'autres biens, de :

La Commune de MONTELMAR, Département de la DROME MONTELMAR (Drôme), identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro 212 601 983.

Suivant acte reçu par Maître François RABATEL, alors notaire à MONTELMAR (Drôme) le 27 mai 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant partie d'un prix de QUATRE CENT TRENTE NEUF MILLE TROIS CENT DEUX EUROS (439 302,00 €).

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VALENCE 2 le 15 juin 2005, volume 2005 P, numéro 4044.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

Les parties dispensent expressément le notaire soussigné d'établir une origine de propriété plus antérieure et trentenaire.

### **MEDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>

### **EQUILIBRE DU CONTRAT**

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.



## **PUBLICITE FONCIERE**

Cet acte sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais de L'ACQUEREUR.

Si LE BIEN est grevé d'inscriptions, LE VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

## **POUVOIRS**

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

## **FRAIS**

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr) Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

## **LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX**

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué le paiement du prix de la présente vente au moyen de ses fonds propres et, le cas échéant, de concours bancaires.

Il reconnaît par ailleurs avoir été informé par le Notaire soussigné des dispositions relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme visées par les articles L.561-1 et L.574-4 du code monétaire et financier, récemment modifiées par l'ordonnance N° 2009-104 du 30 janvier 2009.

En application de ces dispositions, il déclare :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-1 1<sup>er</sup> alinéa),

- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 1<sup>er</sup> alinéa).

### **BASE PERVAL**

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, dénommée PERVAL, exploitée par Min.not et dont la diffusion a pour finalité de faciliter le suivi du marché et l'évaluation des biens immobiliers.

Ce traitement porte sur des données anonymes. L'inscription de la présente mutation dans cette base offre aux parties la possibilité de suivre l'évolution de la valeur de leur bien et aux professionnels du secteur de disposer d'informations fiables et mises à jour sur l'évolution du marché immobilier.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant informatique et libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire des émoluments prévus à l'article A. 444-171 du Code de commerce.

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

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

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

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

### **ANNEXES**

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE**

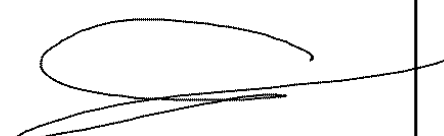
Sans renvoi.


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

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

Recueil de signatures par Me. Henri DENARIE

<p>M. Nicolas FORTUIT, représentant de SPL MONTELIMAR AGGLO DEVELOPPEMENT A signé A l'office Le 10 mars 2022</p>	
--	--

<p>M. Laurent CHAUVEAU, représentant de COMMUNE DE MONTELIMAR A signé A l'office Le 10 mars 2022</p>	
--	--

<p>et le notaire Me DENARIE Henri A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX LE DIX MARS</p>	
---	---