

13873903

PR/LM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**A MONTBRISON (Loire), 4 place du Docteur Jean Vial, au siège de
l'Office Notarial ci-après nommé,**

**Maître Philippe REGENT, Notaire Associé de la Société d'exercice libéral
à responsabilité limitée « OFFICE NOTARIAL DES COMTES DU FOREZ »,
titulaire d'un Office Notarial à MONTBRISON (Loire), 4 place du Docteur Jean
Vial, soussigné,**

**A RECU le présent acte contenant VENTE EN L'ETAT FUTUR
D'ACHEVEMENT DE LOCAUX EN COPROPRIETE à la requête des parties ci-
après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

"VENDEUR"

La Société dénommée **NOVIM**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 5586899,64 €, dont le siège est à SAINT-ETIENNE (42000), 33 boulevard Antonio Vivaldi CS 70097, identifiée au SIREN sous le numéro 584504864 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE.

"ACQUEREUR"

La **COMMUNE DE MONTBRISON**, collectivité locale, personne morale de droit public située dans le département de la Loire, dont l'adresse est à MONTBRISON (42600), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 214201477.

QUOTITÉS ACQUISES

La **COMMUNE DE MONTBRISON** acquiert la pleine propriété des **BIENS** objet de la vente.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée **NOVIM** est représentée à l'acte par Madame Anne **ZORNINGER**, Directrice Générale, en vertu des pouvoirs qui lui ont été transmis par le Conseil d'Administration du 1^{er} Juin 2022, dont une copie est annexée.

- La **COMMUNE DE MONTBRISON** est représentée à l'acte par Monsieur Christophe **BAZILE**, son maire en exercice, agissant en vertu de la délibération du Conseil municipal ci-après visée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées 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.

L'**ACQUEREUR** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

TERMINOLOGIE

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le mot "**BIEN**" ou "**BIENS**" désigne le bien ou les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**Biens mobiliers**", s'il en existe, désignent les meubles et objets mobiliers objet des présentes.

DÉLIBÉRATION

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 28 mars 2022 visée par la préfecture de la Loire le 29 mars 2022, dont une copie est annexée.

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.

VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Le **VENDEUR**, en s'obligeant aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, vend,

A l'**ACQUEREUR**, qui accepte,

Les **BIENS** dont la désignation suit, considérés en leur état futur d'achèvement.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A MONTBRISON (LOIRE) 42600 48 Avenue Thermale,

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface

VOLUME numéro 3 dont la description est la suivante :

Volume n° 3 : Restaurant scolaire (de couleur bleue sur les plans)

Niveau RDC - BAS

3a : cage d'escalier issue de secours, d'une surface de 17 m², s'exerçant de la cote 396.50 à la cote 402.77 (axe de la dalle du RDC - HAUT).

Niveau RDC - HAUT

3b : Restaurant scolaire d'une surface de 379 m², s'exerçant de la cote 402.77 (axe de la dalle du RDC - HAUT) à la cote 406.55 (axe de la dalle du R+1).

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte reçu par Maître REGENT, notaire à MONTBRISON, le 11 octobre 2022, publié au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 8 février 2023 volume 2023P numéro 2703.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité de la pleine propriété des **BIENS**.
Ces **BIENS** appartiennent au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué.

EFFET RELATIF

1/ - Vente EPORA / NOVIM :

Acquisition suivant acte reçu par Maître REGENT notaire à MONTBRISON le 8 juin 2022, publié au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1 le 6 juillet 2022, volume 2022P, numéro 13096.

2/ - Vente COMMUNE DE MONTBRISON / NOVIM :

Acquisition suivant acte reçu par Maître MARCOU notaire à MONTBRISON le 8 juin 2022 publié au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1 le 6 juillet 2022, volume 2022P, numéro 13061.

CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous diverses charges et conditions parmi lesquelles il convient de distinguer celles sans incidence fiscale et celles pouvant avoir une incidence fiscale.

Charges et conditions sans incidence fiscale

Les diverses charges et conditions qui ne donnent lieu ni à publicité foncière ni à taxation seront développées à la suite de la partie normalisée du présent acte.

Charges et conditions pouvant avoir une incidence fiscale

Les charges et conditions pouvant donner lieu à taxation sont relatées ci-dessous afin de permettre le contrôle de l'assiette des droits.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire à compter de ce jour du sol et des constructions existantes.

Il deviendra propriétaire des ouvrages à venir par voie d'accession au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification. Il en aura la jouissance et en prendra possession après l'achèvement des travaux de construction, lequel aura lieu et sera constaté dans les conditions précisées ci-après, et lors de la livraison.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de consentir à qui que ce soit, avant de s'être entièrement libéré de son prix d'acquisition, un droit quelconque ou la promesse d'un droit quelconque de jouissance, notamment sous forme de bail, sans l'accord écrit et préalable du **VENDEUR**.

P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal ferme et définitif et non révisable, prévu au contrat préliminaire, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse de **CINQ CENT QUARANTE-QUATRE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (544 080,00 EUR)**, s'appliquant :

- au prix hors taxe de : QUATRE CENT CINQUANTE-TROIS MILLE QUATRE CENTS EUROS (453 400,00 EUR),

- à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 20 %, de : QUATRE-VINGT-DIX MILLE SIX CENT QUATRE-VINGTS EUROS (90 680,00 EUR).

Le prix ci-dessus sera payable de la façon indiquée ci-après, étant fait observer que toutes les sommes énoncées sont toutes taxes comprises.

PAIEMENT DU PRIX

PAIEMENT DE LA PARTIE EXIGIBLE COMPTANT

Le prix est stipulé payable comptant à concurrence de VINGT (20) POUR CENT soit :

- CENT HUIT MILLE HUIT CENT SEIZE EUROS (108 816,00 EUR)

Le paiement du prix interviendra après l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I du Code général des collectivités territoriales conformément à l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales.

Ce paiement sera effectué par le comptable public entre les mains du notaire soussigné et libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

PAIEMENT DU SURPLUS

Le surplus du prix de la vente, soit la somme de QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (435 264,00 EUR), sera payé au fur et à mesure de l'avancement des travaux suivant l'échelonnement ci-dessous prévu, le tout en conformité de l'article 1601-3 du Code civil et de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

Les pourcentages et échelonnements appliqués au prix de CINQ CENT QUARANTE-QUATRE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS (544 080,00 EUR) sont les suivants :

- 20 % à l'achèvement du curage intérieur, soit la somme de CENT HUIT MILLE HUIT CENT SEIZE EUROS,
ci 108 816,00 €
- 40 % à l'achèvement de la démolition et de la maçonnerie, soit la somme de DEUX CENT DIX-SEPT MILLE SIX CENT TRENTE-DEUX EUROS,
ci 217 632,00 €
- 15 % à la mise hors d'eau, soit la somme de QUATRE-VINGT-UN MILLE SIX CENT DOUZE EUROS,
ci 81 612,00 €
- 20 % à la mise à disposition des locaux vendus, pour permettre à l'acquéreur d'effectuer les travaux de finition laissés à sa charge, soit la somme de CENT HUIT MILLE HUIT CENT SEIZE EUROS,
ci 108 816,00 €
- 5 % à l'achèvement de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux privatifs vendus, soit la somme de VINGT-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE EUROS,
ci 27 204,00 €

TOTAL égal au prix de la vente soit **CINQ CENT QUARANTE-QUATRE MILLE QUATRE-VINGTS EUROS**, ci **544 080,00 €**.

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes d'échelonnement du paiement du prix, l'encaissement correspondant et ceux ultérieurs subiraient cette variation.

HYPOTHÈQUE LÉGALE SPÉCIALE DU VENDEUR - ACTION RÉVOLUTIONNAIRE

A la sûreté et garantie du paiement du solde du prix et de tous intérêts et accessoires, le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit de son hypothèque légale, indépendamment de l'action résolutoire qu'il entend également se réserver.

Inscription de cette hypothèque légale spéciale du vendeur sera requise à la diligence du **VENDEUR** et à son profit contre l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** pourra demander qu'il lui soit délivré, aux frais de l'**ACQUEREUR**, une copie exécutoire du présent acte, et l'inscription sera prise avec les caractéristiques suivantes :

Somme garantie : QUATRE CENT TRENTE-CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (435 264,00 EUR)

Durée : 24 mois

Date de péremption de l'inscription : TROIS AVRIL DEUX MIL VINGT-CINQ

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il est révélé des inscriptions, publications ou mentions grevant l'immeuble du chef du **VENDEUR** ou des précédents propriétaires, le **VENDEUR** s'oblige à en rapporter les mainlevées et certificats de radiation ou le rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui sera faite au domicile ci-dessus élu.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Le **VENDEUR** déclare :

- que l'immeuble est actuellement en cours de construction,
- que la mutation d'immeuble en l'état futur d'achèvement, concourant à la production **d'un immeuble neuf tel que défini** aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts, est assujettie à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, ainsi qu'aux dispositions de l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts comme étant exonérée des droits d'enregistrement,
- que la société venderesse est identifiée sous le numéro S.I.R.E.T. : 584504864.
- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par le **VENDEUR** lors de chaque versement des sommes correspondant aux différentes échéances prévues en fonction de l'avancement des travaux conformément aux règles de l'article 269 2 a bis du Code général des impôts.
- La taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée auprès du service des impôts des entreprises de SAINT-ETIENNE (Loire), où le **VENDEUR** a été pris en charge et où il a effectué sa déclaration d'existence sous le numéro 584504864.

AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'État délivré à la date du 12 Juin 2023.

Cet avis est annexé.

EXONÉRATION DE TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La mutation est exonérée de la taxe de publicité foncière et de droit fixe aux termes de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i>	x 0,00 %	=	0,00
453 400,00			
<i>Frais d'assiette</i>	x 0,00 %	=	0,00
0,00			
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPÉE

CONTRAT DE RÉSERVATION

Il est précisé que la vente a été précédée d'un contrat préliminaire, établi par acte sous seing privé en date à MONTBRISON (Loire) du 12 Mai 2022.

Compte tenu de la destination de l'ensemble immobilier dont dépendent le volume vendu, ce contrat préliminaire n'était pas soumis aux dispositions de l'article L 261-15 du Code de la construction et de l'habitation, ni aux prescriptions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Aux termes de ce contrat, le **VENDEUR** s'est obligé à réserver à l'**ACQUEREUR** la faculté d'acquérir les **BIENS** et droits immobiliers présentement vendus moyennant le prix ci-dessus indiqué.

NOTIFICATION DU PROJET D'ACTE

Conformément aux dispositions de l'article R261-30 du Code la construction et de l'habitation, le projet des présentes a été notifié à l'**ACQUEREUR** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ainsi que les plans du ou des lots objet des présentes et une notice indiquant leurs éléments d'équipements propres.

Avec cet envoi, et en application du troisième alinéa de l'article L261-11 du même Code, a été adressée à l'**ACQUEREUR** une copie de l'état descriptif de division - règlement de copropriété.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu ces documents et en avoir pris connaissance.

La notification par lettre recommandée du projet d'acte de vente a été effectuée le ++++++.

La première présentation de ce courrier recommandé a eu lieu le ++++++.

Sachant que les textes légaux en vigueur lui octroient un délai d'un mois à compter de la notification du projet pour signer l'acte authentique de vente, l'**ACQUEREUR** déclare en tout état de cause vouloir signer dès ce jour la présente vente et par suite renoncer en tant que de besoin à attendre l'expiration du délai dont il s'agit.

Une copie de la lettre de notification sus-visée, adressée individuellement à chaque acquéreur aux présentes en cas de pluralité, ainsi que l'accusé de réception afférent, sont annexés.

La convention objet des présentes annule et remplace tous actes antérieurs et, en conséquence, définit seule les droits et obligations des parties.

PIECES D'INFORMATION FIGURANT EN ANNEXES

- Le plan cadastral
- Le plan de situation
- Les plans faisant apparaître le volume 3
- le plan de coupes
- L'arrêté de permis de construire délivré par Monsieur le Maire de la commune de MONTBRISON, le 5 Avril 2022 sous le numéro PC 042 147 21 M0101.
- Le procès-verbal de constat d'affichage du permis de construire établi par Maître LIBERCIER, huissier de Justice à SAINT-ETIENNE (Loire), les 26 Avril 2022, 27 Mai 2022 et le 27 Juin 2022.
- L'attestation de non recours délivrée par le Tribunal Administratif de LYON, le 29 Novembre 2022.
- Autorisation de travaux « Création de coques d'ERP à l'occasion de la réhabilitation de l'usine Gégé, délivrée par Monsieur le Maire de MONTBRISON sous le numéro AT 042 147 21 M0058, le 1^{er} Avril 2022.

- Un exemplaire de la notice descriptive établie par le VENDEUR, décrivant, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 10 mai 1968, la consistance et les caractéristiques techniques de l'**IMMEUBLE** à édifier
- Une copie des attestations de souscription des contrats d'assurance obligatoires « Dommage-Ouvrage » et « Constructeur Non réalisateur » contenant quittance des primes, délivrée par la compagnie SMA BTP dont le siège est situé à PARIS (75738), 8 Rue Louis Armand, le 27 Mars 2023 ainsi qu'une copie des conditions particulières dudit contrat.
- Etat descriptif de division délivré par MESURES et PATRIMOINE, 1 Rue Bernard Palissy, 42100 SAINT ETIENNE.

ETAT ACTUEL DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** déclare et l'**ACQUEREUR** reconnaît que l'**IMMEUBLE** dont dépendent les **BIENS** vendus se trouve actuellement au stade Achèvement du curage intérieur, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le cabinet d'architecte RIVAT, 53 Cours Fauriel, 42100 SAINT-ETIENNE, le 29 mars 2023, demeurée annexée.

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les biens vendus, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par le Maire de la commune de MONTBRISON le 5 Avril 2022 sous le numéro PC 042 147 21 M0101.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est annexée aux présentes

Affichage du Permis de construire

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier en Mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte reçu par Maître LIBERCIER, huissier de justice à SAINT-ETIENNE (Loire), 15 Rue de la Presse, en date des 26 Avril 2022, 27 Mai 2022 et le 27 Juin 2022 attestant l'affichage dudit permis sur le terrain.

Une copie de ce procès-verbal d'affichage demeurera annexée aux présentes.

Recours des tiers

Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de non-recours délivré par le Tribunal Administratif de LYON (Rhône), le 29 Novembre 2022.

Ouverture du chantier

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie de MONTBRISON en date du 20 Juin 2022 et déclaré en Mairie de MONTBRISON en date du 28 Juin 2022.

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

DELAI DE LIVRAISON - ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des **BIENS** vendus soient achevés et livrés au plus tard le **30 Novembre 2023** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

CONSISTANCE DE L'IMMEUBLE CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU BÂTIMENT

CONSISTANCE DE LA CONSTRUCTION PROJETÉE

La consistance de l'immeuble dont dépendent les **BIENS** résulte des plans, coupes et élévations déposés au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes ainsi qu'il est dit ci-dessous.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU BÂTIMENT

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que leur mode d'utilisation s'il y a lieu, ont été précisés dans l'un des documents descriptifs de référence déposé en l'office notarial de la Société Civile Professionnelle sus-dénommée.

CARACTÉRISTIQUES DES FRACTIONS VENDUES ET DE L'IMMEUBLE

La consistance des fractions vendues et du bâtiment dans son état futur d'achèvement est définie et figurée :

- Pour ce qui concerne les fractions divisées, par le pan côté des locaux, lequel comporte l'indication des surfaces de chacune des pièces et des dégagements et qui est annexé au présent acte après visa des parties et mention par le notaire. Sont également demeurés annexés les plans côtés du ou s'il y a lieu des lots annexes. Il est convenu que des différences de 5% au plus des superficies et des cotes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation, les différences sont calculées local par local.

- Pour ce qui concerne le bâtiment, duquel dépendent lesdites fractions et ses dégagements extérieurs, par les plans annexés au document d'information sus visé

ACHÈVEMENT DE L'IMMEUBLE

DÉFINITION DE L'ACHÈVEMENT

Il est précisé que, l'achèvement au sens du présent chapitre, s'entend tel qu'il est défini par l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement reproduit :

"L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du II de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances."

ENGAGEMENT D'ACHEVER LES TRAVAUX

Le **VENDEUR** s'oblige à poursuivre la construction de l'immeuble et des **BIENS** et à les achever dans le délai qui sera ci-après fixé et conformément aux énonciations du présent acte.

Il s'oblige également à réaliser s'il y a lieu les voiries et réseaux divers prévus aux documents susvisés qui sont nécessaires à la desserte de l'immeuble.

CONDITIONS D'EXÉCUTION DES TRAVAUX - DÉLAI - CAUSES LÉGITIMES DE SUSPENSION DU DÉLAI DE LIVRAISON

Conditions

Pour l'exécution des travaux restant à faire, le **VENDEUR** s'oblige à se conformer aux plans, coupes, élévations et à la notice descriptive susvisés.

Tolérances

Il est rappelé qu'une tolérance sera admise dans l'exécution des travaux par rapport aux cotes des plans.

Cette tolérance sera de cinq pour cent (5 %) en plus ou en moins et dans cette limite aucune réclamation ne sera prise en considération, étant entendu que ces surfaces seront appréciées globalement et non pièce par pièce.

Délai

Le **VENDEUR** s'oblige à mener les travaux de telle manière que les ouvrages et les éléments d'équipement nécessaires à l'utilisation des **BIENS** soient achevés et livrés **au plus tard le 30 Novembre 2023** sauf survenance d'un cas de force majeure ou de suspension du délai de livraison.

En cas de retard du **VENDEUR** à mettre les locaux à la disposition de l'**ACQUEREUR**, ce dernier aura droit à une indemnité forfaitairement fixée, à titre de stipulation de pénalité, à la somme de trois cent cinquante euros (350,00 eur) par jour de retard, sauf survenance de l'une des causes légitimes de suspension énumérées ci-dessous.

Causes légitimes de suspension du délai de livraison

Pour l'application de cette disposition, sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- Intempéries au sens de la réglementation des travaux sur les chantiers de bâtiment.
- Grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- Retard résultant de la liquidation des biens, l'admission au régime du règlement judiciaire, du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises (si la faillite ou l'admission au régime du règlement judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- Retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant être fournie par la société venderesse à l'acquéreur, au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant).
- Retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.
- Retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation.

- Injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **VENDEUR**.
- Troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier.
- Epidémie ou pandémie amenant tant l'autorité publique que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes.
- Retards imputables aux compagnies cessionnaires de fournitures d'énergie et de ressources.
- Retards de paiement de l'acquéreur tant en ce qui concerne la partie principale, que les intérêts de retard et les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le **VENDEUR** aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la livraison du **BIEN** d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

Dans un tel cas, la justification de la survenance de l'une de ces circonstances si elle est inhérente au chantier lui- sera apportée par le **VENDEUR** à l'acquéreur par une lettre du Maître d'Œuvre.

Par ailleurs, en considération de l'épidémie de Covid-19 actuellement en cours, il sera spécialement convenu que pour l'application des stipulations ci-dessus, les parties s'accordent à considérer comme une cause légitime de suspension du délai de livraison la continuation ou la survenance de toute épidémie ou pandémie amenant tant les autorités publiques que les entreprises participant directement ou indirectement au chantier à prendre des mesures sanitaires liées à la protection des personnes et présentant à ce titre ou autrement un impact direct ou indirect sur la réalisation des obligations du **VENDEUR** aux présentes, au regard notamment :

- De toutes difficultés d'approvisionnement du chantier tant en matériaux de construction qu'en équipements de protection sanitaire, notamment par suite de pénurie, réquisition, perturbations du transport terrestre, défaillance d'entreprise, ou tout autre motif sérieux.

- Des exigences légales et réglementaires en matière de sécurité des salariés et d'organisation du temps et des modalités de travail dans les secteurs d'activité intéressés au chantier de construction en cause,

- De toutes restrictions de circulation imposées par toutes autorités publiques
- De tous retards techniques ou administratifs imputables à la perturbation des services publics et des concessionnaires de réseaux de fluides et énergies

Le tout sans que l'énonciation qui précède ne doive être entendue comme limitative.

Pour le cas où ce motif de report du délai de livraison viendrait à être invoqué par le **VENDEUR**, il lui appartiendra de justifier spécifiquement des conséquences de la situation sanitaire invoquée sur la réalisation du chantier de construction de l'immeuble objet des présentes.

EQUIPEMENT ET FINITION DU LOCAL VENDU

Le **VENDEUR** s'oblige :

- A effectuer la finition intérieure du local vendu conformément aux prévisions de la notice descriptive.

TRAVAUX DE PARACHÈVEMENT

Le **VENDEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur, s'il en existe.

DÉCLARATION D'ACHÈVEMENT ET DE CONFORMITÉ

Le **VENDEUR** devra déposer en Mairie une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux.

Il s'engage à obtenir et à fournir à tous les acquéreurs de lots une attestation certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'est pas contestée.

De son côté, l'**ACQUÉREUR** s'interdit d'exécuter ou de faire exécuter tous travaux dans les **BIENS** ou de demander ou faire demander, toutes autorisations administratives pouvant mettre obstacle à la délivrance de cette attestation.

TRAVAUX MODIFICATIFS OU COMPLÉMENTAIRES

L'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du **VENDEUR** et de se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où l'**ACQUEREUR**, postérieurement au jour des présentes et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées à son bien ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au **VENDEUR**, lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira d'accord avec l'**ACQUEREUR**, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant, l'incidence desdits travaux sur le délai de livraison ci-dessus prévu.

QUALITÉ ET POUVOIRS CONFÉRÉS AU VENDEUR POUR ASSURER L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

En contrepartie des obligations contractées par le **VENDEUR**, et afin de lui donner les moyens de tenir ses engagements, il est stipulé ce qui suit :

1° -Conservation par le VENDEUR de la qualité de Maître de l'Ouvrage

Le **VENDEUR** conserve, malgré la vente, la qualité de Maître de l'Ouvrage vis-à-vis des architectes, entrepreneurs, des autres techniciens ou hommes de l'art vis-à-vis de toutes administrations ou services concédés, ainsi que, d'une manière générale, vis-à-vis de tous tiers, jusqu'à la réception des travaux.

En conséquence, le **VENDEUR** restera seul qualifié, tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception des ouvrages ainsi effectués, et ce, jusqu'à la levée des réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

2° -Pouvoirs de passer les conventions nécessaires à la construction du bâtiment et à sa mise en état d'habitabilité

La signature par l'**ACQUEREUR** de son acte de vente emportera automatiquement constitution du **VENDEUR** pour son mandataire exclusif, ce que ce dernier dès à présent accepte, à l'effet de passer les conventions indispensables à la poursuite de la construction de l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS**, le tout dans les conditions prévues au « document d'information » ci-dessus visé.

Et de plus, d'une manière générale, le pouvoir de passer tous les actes de disposition portant sur des parties communes et qui se révéleraient nécessaires :

- Pour satisfaire tant aux prescriptions d'urbanisme qu'aux obligations imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Pour assurer la desserte de l'ensemble immobilier et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics en régie ou concédés.

- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.
- Pour déposer tout permis de construire modificatif et autres autorisations administratives nécessaires à l'obtention de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée. De son côté, l'**ACQUEREUR** s'engage, après la prise de possession des locaux, à n'effectuer aucuns travaux pouvant mettre obstacle à l'obtention de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée, auquel cas il aurait la charge financière de la remise en état devant permettre la délivrance de cette assurance.

Les pouvoirs résultant du présent article seront conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt commun des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR**. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils expireront lors de l'obtention de l'attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux avec le permis n'a pas été contestée.

3° -Autorisation de modifier les lots en volume de l'état descriptif de division autres que ceux présentement vendus

L'**ACQUEREUR** autorise dès à présent le **VENDEUR** à modifier l'état descriptif de division par la subdivision de lots, ou le détachement des locaux de certains lots pour les adjoindre à d'autres, à la condition que le total des fractions de parties communes et des charges affectées aux lots ainsi nouvellement créés soit égal à la fraction des parties communes et des charges affectées aux lots modifiés et supprimés.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des locaux vendus à l'**ACQUEREUR**.

CONSTATATION DE L'ACHÈVEMENT DES OUVRAGES ET PRISE DE POSSESSION

L'exécution de l'obligation d'achever ci-dessus contractée, sera constatée dans les conditions ci-après précisées.

Le **VENDEUR** notifiera à l'**ACQUEREUR**, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le certificat de l'architecte ou du maître d'œuvre attestant l'achèvement tel qu'il est défini à l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par la même lettre, le **VENDEUR** invitera l'**ACQUEREUR** à constater la réalité de cet achèvement aux jour et heure fixés au minimum HUIT (8) jours francs après l'envoi de ce courrier.

Audit jour, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal.

L'**ACQUEREUR** aura la faculté d'insérer audit procès-verbal les réserves qu'ils croiront devoir formuler quant aux malfaçons et aux défauts de conformité avec les prévisions du contrat. Il est rappelé, à cet égard, qu'aux termes de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation précité :

"La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat ni renonciation aux droits que les acquéreurs tiennent de l'article 1642-1 du Code civil."

Les réserves de l'**ACQUEREUR** seront acceptées ou contredites par la société.

Si les parties sont d'accord pour constater l'achèvement, que des réserves aient été ou non formulées, acceptées ou contredites, il sera procédé à la remise des clés à l'**ACQUEREUR** pour valoir livraison et prise de possession et l'**ACQUEREUR** procédera au versement du solde du prix payable lors de la mise des locaux à sa disposition.

Il est spécifié que la remise des clés ne pourra intervenir que si l'**ACQUEREUR** a payé l'intégralité de son prix, en principal, revalorisations éventuelles et intérêts de retard éventuels.

Si la prise de possession des lieux se trouve différée, faute par l'**ACQUEREUR** de s'être rendu au rendez-vous fixé par le **VENDEUR**, ou pour cause de non-paiement par l'acquéreur du solde du prix, le **VENDEUR** pourra sommer l'**ACQUEREUR** par une seconde lettre recommandée avec accusé de réception, de se rendre dans les lieux, afin de constater l'achèvement, de prendre les clés, de verser le solde du prix et d'établir le procès-verbal dont il est question ci-dessus.

Faute par l'**ACQUEREUR** de satisfaire à cette demande sous huitaine, une sommation par voie d'Huissier lui sera adressée par le **VENDEUR** avec mention d'être présent à une date fixée à l'avance au moins QUINZE (15) jours à l'avance, avec mention que s'il ne défère pas à cette sommation, l'**ACQUEREUR** ne pourra plus élever de contestation tant en ce qui concerne la conformité qu'en ce qui concerne les vices de construction apparents.

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de constatation d'état des lieux sera établi par le **VENDEUR** seul, les charges afférentes aux **BIENS** seront alors dues par l'**ACQUEREUR** à compter de la première convocation et les **BIENS** seront à ses risques, à compter de la même date.

En ce qui concerne les parties autres que les ouvrages et éléments d'équipements indispensables à l'utilisation des **BIENS**, conformément à leur destination, l'**ACQUEREUR** confère un mandat irrévocable au syndic futur aux fins de procéder en son nom à la constatation du parachèvement desdites parties non encore achevées, voire non encore commencées.

Le procès-verbal relatera ces constatations, réserves, contredits, remise des clés et paiement du solde du prix.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHÈVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

A/ - Le **VENDEUR** ne sera tenu à aucune obligation de garantie des vices de la chose vendue au sens des articles 1641 à 1649 du Code civil, si ce n'est dans les limites et conditions fixées ci-dessous.

B/ - Le **VENDEUR** sera tenu, par contre, de la garantie des vices au sens et dans les termes des articles 1642-1, 1646-1 et 1648, alinéa 2 du Code civil, ici littéralement reproduits, qui se substitue à celle du droit commun de la vente.

Article 1642-1

"Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des défauts de conformité alors apparents.

"Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice."

Article 1646-1

"Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu, à compter de la réception des travaux, des obligations dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2 et 1792-3, du présent code."

"Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble."

"Il n'y aura pas lieu à résolution de la vente ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer les dommages définis aux articles 1792, 1792-1 et 1792-2 du présent code et à assumer la garantie prévue à l'article 1792-3."

Article 1648, alinéa 2

"Dans le cas prévu par l'article 1642-1, l'action doit être introduite, à peine de forclusion, dans l'année qui suit la date à laquelle le vendeur peut être déchargé des vices ou des défauts de conformité apparents."

Il est convenu ce qui suit pour l'application de ces dispositions :

1°) - Garantie des vices ou défauts de conformité apparents

Seraient apparents au sens de l'article 1642-1 du Code civil, les vices ou défauts de conformité, qui, à la fois :

- auraient été décelés par un observateur autre qu'un homme de l'art, s'il avait procédé à des vérifications élémentaires,
- et se révéleraient avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'**ACQUEREUR** ou, si cet événement est postérieur, avant la réception des travaux.

S'il se révélait un tel vice ou défaut de conformité avant l'expiration du délai fixé par l'article susvisé, l'**ACQUEREUR** devra en informer le **VENDEUR** dans un délai maximum de huit jours de l'expiration dudit délai, par lettre recommandée avec accusé de réception, à moins qu'il n'ait déjà fait l'objet de réserves lors de l'établissement du procès-verbal d'achèvement prévu plus haut, faute de quoi le **VENDEUR** sera automatiquement et de plein droit, déchargé de ces vices ou défauts de conformité lors de l'expiration dudit délai survenant par sa seule échéance.

Si un vice ou un défaut de conformité venait à se révéler et à être dénoncé au **VENDEUR** dans les formes et délais prévus ci-dessus, l'**ACQUEREUR** ne pourrait agir en justice contre le **VENDEUR** que dans l'année qui suit la date à laquelle le **VENDEUR** pourra être déchargé des vices ou défauts de conformité apparents, ainsi qu'en dispose l'article 1648 (2ème alinéa) du Code civil.

2°) - Garantie des vices cachés

Le **VENDEUR** sera tenu à la garantie des vices dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'Ouvrage par un contrat de louage, sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792, 1792-1, 1792-2, 1792-3 et 1792-4-1 du Code civil.

Sont couverts par cette garantie en vertu de l'article 1792 du Code civil (reproduit à l'article L 111-13 du Code de la construction et de l'habitation), les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un des éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Il en sera ainsi pendant dix ans à compter de la réception des travaux.

Il est stipulé que toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de ces vices sera prescrite à l'expiration des délais de garantie ci-dessus.

C/ - Le **VENDEUR** sera encore tenu à la garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement qui ne font pas l'objet de la garantie visée au paragraphe B 2° ci-dessus, c'est-à-dire, les éléments d'équipement qui sont dissociables de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 1792-3 du Code civil (reprises à l'article L 111-16 du Code de la construction et de l'habitation) cette garantie s'appliquera pendant un délai de deux ans de la réception des travaux.

Toute action à l'encontre du **VENDEUR** à raison de cette garantie de bon fonctionnement sera prescrite à l'expiration du délai de garantie ci-dessus (soit deux ans).

D/ - Le **VENDEUR** rappelle ici qu'en vertu des dispositions de l'article 1792-6 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation), les entrepreneurs sont tenus "à la garantie du parfait achèvement de l'ouvrage".

Cette garantie porte sur une durée d'un an de la réception des travaux.

E/ - Enfin, il est précisé ici que le point de départ de toutes les garanties susvisées est constitué par "la réception des travaux", c'est-à-dire l'acte unique par lequel le Maître de l'Ouvrage (le **VENDEUR**) déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserves, conformément aux dispositions de l'article 1792-6 alinéa 1 du Code civil (reproduit à l'article L 111-19 du Code de la construction et de l'habitation).

Le **VENDEUR** s'oblige formellement à diligenter cette "réception de travaux" dans les meilleurs délais lors de l'achèvement de l'immeuble.

CONTESTATION RELATIVE A LA CONFORMITÉ

De convention expresse, toute contestation relative à la conformité des **BIENS** livrés avec les engagements pris par le **VENDEUR** devra être notifiée à celui-ci dans le délai d'un mois à compter de la prise de possession des lieux par l'**ACQUEREUR**, ses ayants droit ou ayants-cause.

Toute action concernant les défauts de conformité devra être introduite, à peine de forclusion dans un bref délai, en tout état de cause, ce délai ne pourra être supérieur à un an, du jour où l'**ACQUEREUR** l'aura notifié au **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** pourra, au cours du délai prévu au présent article, notifier au **VENDEUR** par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés.

Cette notification conservera au profit de l'**ACQUEREUR** tous recours et actions contre le **VENDEUR**.

En revanche, une fois ce délai expiré, l'**ACQUEREUR** ne pourra élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 du Code du travail sera remis par le coordonnateur au **VENDEUR** lors de la réception des travaux. Un exemplaire de ce dossier sera déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes et un autre exemplaire sera remis par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** ainsi qu'au syndic de copropriété lors de la prise de possession.

Le notaire a spécialement informé l'**ACQUEREUR** de l'obligation qui lui est faite, ainsi qu'à ses ayants droit, lors de la prochaine mutation du **BIEN**, de présenter et de remettre le dossier au nouveau propriétaire et d'en faire annexer un exemplaire à l'acte constatant la transmission.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain comme portant sur la vente d'un l'immeuble à construire, et ce en application du « b » de l'article L 213-1 du Code de l'urbanisme.

ASSURANCES PRESCRITES PAR LES ARTICLES L 241-1 ET SUIVANTS DU CODE DES ASSURANCES

I Assurance dommages-ouvrage

En application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **VENDEUR** déclare qu'il a souscrit une assurance "dommages-ouvrage" auprès de la Compagnie SMABTP, 8 Rue Louis Armand, CS 71201, 75738 PARIS Cedex 15, par contrat numéro 7606099/001 614147, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la compagnie le 27 Mars 2023, annexée.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le **VENDEUR**, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

Déclaration de dommages :

En cas de survenance de dommages de la nature de ceux visés par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 du Code civil, même si la survenance a lieu pendant la période de un an de garantie de parfait achèvement prévue par l'article 1792-6 du Code civil, les copropriétaires pour les parties privatives et le syndic pour les parties communes, devront en faire la déclaration à l'assureur émetteur de la police dommage, conformément aux dispositions de l'article L 113-2 du Code des assurances, en observant tout particulièrement le délai de cinq jours imposé par cet article.

L'**ACQUEREUR** donne mandat au syndic, à l'effet d'effectuer toutes déclarations relatives aux parties communes.

D'une manière générale, l'**ACQUEREUR** et le syndic observeront strictement les prescriptions de cet article et les clauses de la police susvisée.

La méconnaissance de ces obligations entraînera, pour les copropriétaires ou le syndicat, la déchéance du droit d'invoquer, vis-à-vis du **VENDEUR** des locaux composant l'ensemble immobilier, le bénéfice de l'article 1646-1 du Code civil, pour obtenir réparation des dommages susvisés.

Pour permettre à l'**ACQUEREUR** de s'acquitter des obligations ci-dessus rappelées, le **VENDEUR** s'oblige à lui fournir, ou à fournir au syndic de l'ensemble immobilier, agissant au nom du syndicat des copropriétaires, toutes les indications ou justifications nécessaires.

II Assurance de responsabilité

a) Le **VENDEUR** déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, il est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, suivant police souscrite auprès de la Compagnie SMABTP, 8 Rue Louis Armand, CS 71201, 75738 PARIS Cedex 15, par contrat numéro 7606099/001 614147, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par la compagnie le 27 Mars 2023, par contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs".

b) Le **VENDEUR** s'oblige à transmettre à l'**ACQUEREUR** ou au syndic, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre, comportant les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

GARANTIE DES VICES, DE PARFAIT ACHEVEMENT DE BON FONCTIONNEMENT ET D'ISOLATION PHONIQUE

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE LA DURÉE DES GARANTIES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau des délais pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie.

Garantie	Délai	Point de départ	Texte
Vices ou défauts de conformité apparents	1 mois	Le plus tardif des 2 événements : réception ou expiration du mois suivant la prise de possession	1642-1 et 1648 al. 2 Code civil
Parfait achèvement	1 an	Réception des ouvrages	1792-6 al. 2 Code civil

Isolation phonique	1 an mais au seul profit du premier occupant	Prise de possession du premier occupant	L 111-11 Code de la construction et de l'habitation
Garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipements dissociables	2 ans	Réception des ouvrages	1792-3 Code civil
Dommmages : - compromettant la solidité de l'ouvrage - rendant impropre l'ouvrage à sa destination - affectant la solidité des éléments d'équipements indissociables	10 ans	Réception des ouvrages	1646-1, 1792 et 1792-2 Code civil

NON -APPLICATION DES ARTICLES L 312-7 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION

La présente opération n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 312-7 du Code de la consommation, l'**ACQUEREUR** déclare que le **BIEN** est exclusivement destiné à un usage autre que l'habitation ou mixte (habitation et professionnel).

CHARGES ET CONDITIONS

En outre, les présentes ont lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit que l'**ACQUEREUR** s'obligera à exécuter et notamment sous celles suivantes.

CONDITIONS GÉNÉRALES

A/ - Absence de garantie de contenance du terrain

La contenance du terrain n'est pas garantie. Toute différence dans cette contenance, en plus ou en moins, excédât-elle le vingtième, fera le profit ou la perte de l' **ACQUEREUR**.

B/ - Servitudes

L'**ACQUEREUR** supportera les servitudes passives, pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, sans recours contre le **VENDEUR**, et sans que la présente clause puisse donner à des tiers plus de droits qu'ils en auraient en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux énonciations du règlement de copropriété, de la situation naturelle des lieux et des règlements d'urbanisme.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations en résultant pour le **VENDEUR**.

L'**ACQUEREUR** déclare en tant que de besoin avoir pris parfaite connaissance dès avant ce jour des servitudes tant relatées que modifiées ou constituées aux termes du règlement de copropriété dont la copie lui a été communiquée préalablement à la signature des présentes, ainsi que son représentant le reconnaît.

C/ - Contrats d'abonnements

Les contrats d'abonnements, tels que ceux relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité, qui auront été souscrits par le **VENDEUR**, seront continués par le syndicat des copropriétaires, et les sommes payées en exécution de ces contrats figureront parmi les charges de la copropriété.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la souscription des contrats propres à la desserte des locaux qui lui seront vendus.

D/ - Impôts

Les impôts et contributions de toute nature auxquels donneront lieu les **BIENS** seront à la charge de l'**ACQUEREUR** à compter de la date à laquelle, le **VENDEUR** lui aura notifié que les locaux sont mis à sa disposition dans les conditions ci-dessus prévues sous le titre "Constatation de l'Achèvement des Ouvrages et Prise de Possession".

E/ - Assurances

Le **VENDEUR** sera tenu, à compter de la réception du gros œuvre et jusqu'à la mise des locaux à la disposition de l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il est dit ci-après, d'assurer l'ensemble immobilier contre l'incendie, les explosions, et les dégâts des eaux, pour une somme égale à sa valeur vénale.

Le syndicat des copropriétaires devra continuer les polices d'assurances contractées par le **VENDEUR**.

Au cas où le syndicat cesserait d'assurer l'immeuble contre l'incendie, ou ne l'assurait plus que pour une somme inférieure à sa valeur vénale, L'**ACQUEREUR** devrait, tant que les causes de la vente seront dues, contracter une assurance de façon à ce que son local soit assuré contre l'incendie pour une somme égale à sa valeur de reconstruction à neuf.

F/ - Frais et émoluments

Les frais et émoluments de la vente, et ceux qui en seront la suite, et la conséquence, à l'exclusion de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) comprise dans le prix, seront supportés par l'**ACQUEREUR**.

ASSURANCE INCENDIE

Les **BIENS** seront assurés contre l'incendie aux risques du **VENDEUR** jusqu'à leur mise à la disposition de l'**ACQUEREUR**.

Après cet événement, les **BIENS** seront, en ce qui concerne cette assurance, aux risques de l'**ACQUEREUR**.

En conséquence, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant qu'ils ne soient mis à la disposition de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** encaissera seul l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances couvrant le risque, nonobstant la circonstance que l'**ACQUEREUR** soit devenu propriétaire des constructions, par l'effet de la présente vente, au fur et à mesure de leur édification.

Toutefois, l'**ACQUEREUR** aura la faculté qui lui est conférée par le **VENDEUR** de demander à la compagnie d'assurances, sans formalité judiciaire, que l'indemnité demeure consignée dans ses caisses à la sûreté du remboursement des fractions du prix déjà payées, si le remboursement fait l'objet d'un accord entre les parties ou d'une décision judiciaire.

Lors de la mise à la disposition de l'**ACQUEREUR** des **BIENS**, ces derniers seront couverts contre le risque d'incendie par une police collective qui aura été souscrite préalablement pour le compte du syndicat de copropriété par le **VENDEUR**.

Toutefois, en cas d'incendie total ou partiel des **BIENS** avant complète libération de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** exercera sur l'indemnité allouée par la compagnie d'assurances les droits résultant au profit des créanciers privilégiés et hypothécaires de l'article 121-13 du Code des assurances.

L'**ACQUEREUR** cède et transporte au **VENDEUR**, qui accepte, une somme égale au solde alors dû sur le prix de la présente vente, en principal, frais et accessoires, à prendre par préférence et antériorité à lui-même et à tous futurs

cessionnaires, dans le montant de l'indemnité dont il s'agit, pour le **VENDEUR** toucher et recevoir cette somme directement et sur simple quittance, sans le concours et hors la présence de l'**ACQUEREUR**.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurances intéressée à la diligence du **VENDEUR** et aux frais de l'**ACQUEREUR**.

RÉGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le **VENDEUR** déclare que pour la construction de l'immeuble il ne sera pas utilisé d'amiante.

Il s'oblige à déposer aux minutes du notaire soussigné, détenteur de l'état descriptif de division, un certificat attestant de la non-présence d'amiante qui sera délivré par un bureau de contrôle spécialisé missionné à cet effet.

En outre, une copie de ce certificat sera remise au syndic de la copropriété.

DÉCLARATIONS SUR LES BIENS

Le représentant du **VENDEUR** déclare et le notaire atteste compte tenu des documents obtenus :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation ;
- que la situation hypothécaire des **BIENS** ne fait pas obstacle à la réalisation régulière des présentes.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes, en ce compris le cas échéant le coût de la copie exécutoire à délivrer au **VENDEUR**, et en ce compris également les frais des actes nécessaires établis dès avant ce jour pour la gestion de l'ensemble immobilier.

Le tout sauf si la vente est convenue "contrat en mains".

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Ledit **BIEN** appartient au **VENDEUR** par suite des faits et actes suivants :

1/ - En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE numéro 919, de :

La Commune de **MONTBRISON**, collectivité locale, personne morale de droit public située dans le département de la Loire, dont l'adresse est à MONTBRISON (42600), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 214201477.

Suivant acte reçu par Maître REGENT, Notaire à MONTBRISON (Loire), le 8 Juin 2022.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé pour partie comptant, et pour le surplus stipulé payable à terme et ce au plus tard le 8 Février 2023.

Audit acte le vendeur a expressément dispensé la société requérante de l'inscription sur les biens vendus de tout privilège, et renoncé à l'action résolutoire.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 6 juillet 2022, volume 2022P, numéro 13061.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent vouloir se référer à celle figurant dans le titre de propriété du requérant, est ci-après littéralement relatée :

Ledit BIEN appartenait à la Commune de MONTBRISON, au moyen de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

La société dénommée JEUX FERNAND NATHAN ET Cie, société anonyme au capital de 58.450.000 francs, ayant son siège social à GENTILLY (Val de Marne), immeuble Orsud, 3 et 5 avenue Galliéni, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CRETEIL sous le numéro 321524894,

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHAMBE, notaire à MONTBRISON (Loire), avec la participation de Maître GUILBERT, notaire à RUEIL MALMAISON (Hauts de Seine), les 18 et 29 juillet 1991.

Cette acquisition avait eu lieu moyennant un prix stipulé payable selon les règles de la comptabilité publique, et effectivement réglé depuis, ainsi déclaré.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTBRISON le 18 septembre 1991, volume 1991P, numéro 3905.

Ledit acte a été suivi d'un acte rectificatif reçu par Maître CHAMBE notaire à MONTBRISON le 28 août 1991, publié au service de la publicité foncière de MONTBRISON le 18 septembre 1991, volume 1991P, numéro 3906.

2/ - En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AE numéro 928, de :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'OUEST RHONE ALPES, par sigle « EPORA », Etablissement Public de l'Etat à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à SAINT-ETIENNE (42000), 2 avenue Grüner CS 32902, créé par décret numéro 98-923 du 14 octobre 1998, modifié par décret n°2002-13 du 3 janvier 2002 - par décret numéro 2007-1326 du 10 septembre 2007 et par décret numéro 2013-1265 du 27 décembre 2013, identifiée au SIREN sous le numéro 422097683 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE.

Suivant acte reçu par Maître Jérôme MARCOU, Notaire à MONTBRISON (Loire), le 8 Juin 2022.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix comptant et quittancé ce jour.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 6 juillet 2022, volume 2022P, numéro 13096.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent vouloir se référer à celle figurant dans le titre de propriété du requérant, est ci-après littéralement relatée :

Ledit BIEN appartenait à la Société EPORA par suite de l'acquisition qu'elle en avait faite de :

Madame Martine Claude AUMEUNIER, greffière, demeurant à MONTBRISON (42600) 2 rue de la Bonne Vierge.

Née à MONTBRISON (42600) le 1er septembre 1957.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Suivant acte reçu par Maître PENNANEAC'H notaire à MONTBRISON, le 12 Avril 2019.

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MONTBRISON (Loire), le 7 mai 2019, volume 2019P, numéro 2806.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ PLUS ANTERIEURE

Aux termes de l'acte reçu par Maître PENNANEAC'H, notaire à MONTBRISON, le 12 Avril 2019, ci-dessus nommé, il a été relaté l'origine de propriété dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

« Le BIEN objet des présentes appartient en pleine propriété à Madame AUMEUNIER, susnommée, venderesse aux présentes, par suite de l'attribution qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçu par Maître Claude CHAMBE, notaire à MONTBRISON le 18 juin 1996, contenant donation entre vifs à titre de partage anticipé, conformément aux articles 1075 et suivants du Code Civil,

Par :

Monsieur Raymond Marie Louis AUMEUNIER, ajusteur, et Madame Marise Philippine Philomène CHAUT, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à MONTBRISON MOINGT (Loire) 4 Rue de la Bonne Vierge,

Nés savoir :

Monsieur à MONTBRISON (Loire) le 11 décembre 1936.

Madame à MONTBRISON (Loire) le 3 septembre 1936.

Mariés initialement sous le régime de la communauté de biens meubles et acquis à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de MONTBRISON (Loire) le 11 mai 1957, mais ayant adopté le régime de de la communauté universelle établi par l'article 1526 du Code Civil, ensuite de la déclaration de changement de régime matrimonial conjointe faite par eux aux termes d'un acte reçu par Me CHAMBE, notaire à MONTBRISON, le 4 septembre 1995, homologué par Jugement du Tribunal de Grande Instance de MONTBRISON, le 10 novembre 1995 dont l'acte de dépôt de pièces d'homologation a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Claude CHAMBE, notaire à MONTBRISON, le 18 juin 1996.

A :

1°) Madame Martine Claude AUMEUNIER, susnommée aux présentes,

2°) Madame Maryline Jeanne Mauricette AUMEUNIER, épouse de Monsieur Marc Joanny THEVENON, susnommée aux présentes.

Leurs deux enfants et seuls présomptives héritières, chacune pour moitié (1/2) donataire pour même quotité, qui ont expressément accepté de divers biens immobiliers tant en nue-propiété qu'en pleine propriété appartenant aux donateurs comme dépendant de leur communauté universelle.

Et partage entre les donataires des biens donnés.

Audit acte, il a notamment été attribué à Madame AUMEUNIER, venderesse aux présentes, la pleine propriété du BIEN objet des présentes.

Etant ici précisé que cette donation-partage a eu lieu moyennant diverses charges et conditions, à ce jour, levées, attendu :

-le décès de Monsieur Raymond AUMEUNIER, époux de Madame Marise CHAUT, survenu à MONTBRISON (Loire) le 4 mai 2002,

-l'intervention aux présentes de Madame Marise CHAUT, veuve de Monsieur Raymond AUMEUNIER,

-et l'intervention de Madame Maryline AUMEUNIER.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de MONTBRISON le 26 juillet 1996, volume 1996P, numéro 4217.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Antérieurement, ledit BIEN objet des présentes dépendait de la communauté universelle entre les époux AUMEUNIER / CHAUT, donateurs susnommés, par suite des faits et en vertu des actes ci-après :

1°) Donation par Mme Jeanne CHAUT à Mme Marise AUMEUNIER née CHAUT du 21 mai 1981

Originellement, ledit BIEN appartenait en propre à Madame Marise AUMEUNIER née CHAUT, venderesse aux présentes, au moyen de la donation par préciput et hors part qui lui en avait été faite par :

Madame Jeanne Félicie PASSEL, sans profession, épouse de Monsieur Claude Marie CHAUT, retraité, demeurant à MONTBRISON (Loire), 2 Rue de la Bonne Vierge, Moingt,

Née à MOINGT (Loire) le 24 mars 1907.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude CHAMBE, notaire à MONTBRISON, le 21 mai 1981.

Cette donation a été faite aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière.

Observation étant ici faite que l'usufruit réservé sur divers biens par Monsieur et Madame CHAUT / PASSEL, s'est éteinte, par suite de leurs décès survenus en leur domicile, savoir :

-Madame Jeanne PASSEL épouse CHAUT le 9 août 1988.

-Monsieur Claude CHAUT le 2 juillet 1989.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTBRISON le 3 juillet 1981, volume 3374, numéro 12.

2°) Changement de régime matrimonial entre les époux AUMEUNIER / CHAUT du 4 septembre 1995.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude CHAMBE notaire à MONTBRISON, le 4 septembre 1995, publié au service de la publicité foncière de MONTBRISON le 26 juillet 1996, volume 1996P, numéro 4212,

Monsieur Raymond AUMEUNIER, et Madame Marise CHAUT, ont convenu de changer entièrement de régime matrimonial en adoptant pour l'avenir le régime de la communauté universelle des biens présents et à venir, établi par l'article 1526 du Code Civil.

Ledit acte a été homologué par Jugement du Tribunal de Grande Instance de MONTBRISON, le 10 novembre 1995, dont l'acte de dépôt de pièces d'homologation a été établi aux termes d'un acte reçu par Maître Claude CHAMBE, notaire à MONTBRISON, le 18 juin 1996.

Aux termes de cet acte il a été notamment été convenu à titre de convention de mariage conformément aux dispositions des articles 1524 et 1525 du Code Civil, qu'en cas de dissolution de la communauté par décès de l'un deux, tous les biens meubles et immeubles qui composeront ladite communauté, sans exception, appartiendront en pleine propriété au survivant, sans que les héritiers ou représentants du prédécédé puissent prétendre y avoir aucun droit, même pour les deniers entrés en communauté du chef de leur auteur.

Observation étant ici faite, que Monsieur Raymond AUMEUNIER, époux de Madame Marise CHAUT, susnommée, est décédé à MONTBRISON (Loire) le 4 mai 2002.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** immobiliers sont libres de toutes inscriptions.

RAPPEL DE SERVITUDES

1/ - Aux termes d'un acte reçu ce jour par Maître REGENT, Notaire à MONTBRISON (Loire), contenant l'état descriptif de division en volume, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement retranscrites, savoir :

CONSTITUTION DE SERVITUDES

NATURE DE LA SERVITUDE

1/ - Servitude de passage pour l'accès à la chaufferie (volume 4) :

Fonds dominant**Propriétaire : volume QUATRE (4)****Fonds servant****Propriétaire : volume DEUX (2)****MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera au niveau RDC-BAS dans la galerie couverte dans le volume 2, pour l'accès au système de chauffage de l'immeuble.

Son emprise est figurée en hachurage orange sur les plans du niveau a).

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

NATURE DE LA SERVITUDE**2/ - Servitude de passage pour l'issue de secours du restaurant scolaire (volume 3) :****Fonds dominant****Propriétaire : volume TROIS (3)****Fonds servant****Propriétaire : volume DEUX (2)****MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

A cet égard il est expressément convenu que le VOLUME TROIS (3) bénéficiera contre le VOLUME DEUX (2) d'une servitude réelle et perpétuelle de passage autorisant en tout temps et heures l'évacuation d'urgence des occupants du VOLUME TROIS (3) au niveau du RDC-BAS devant l'entrée des stationnements dans le VOLUME DEUX (2).

Cette servitude sera toutefois limitée aux seuls cas d'évacuation d'urgence, et ne pourra en aucun cas être utilisée à d'autres fins ou par simple convenance.

Il appartiendra en conséquence au propriétaire du VOLUME TROIS (3) de veiller en permanence et sous sa propre responsabilité à ce que l'usage de la sortie de secours faisant l'objet de la présente servitude ne soit pas aggravé ou détourné par le public au-delà de son usage à titre de sortie de secours exclusivement et l'entretien sera à la charge du VOLUME TROIS (3).

De manière générale le propriétaire du VOLUME TROIS (3) répondra à l'égard du propriétaire du VOLUME DEUX (2) de toutes nuisances causées aux occupants de ce dernier du fait de l'usage de la sortie de secours dont il s'agit.

Ce droit de passage s'exercera au niveau RDC-BAS devant l'entrée des stationnements dans le volume 2.

Son emprise est figurée en hachurage bleu sur les plans du niveau a).

NATURE DE LA SERVITUDE

3/ - Servitude de passage pour l'entretien de l'espace vert et les façades (volumes 1 et 3) :

Fonds dominant

Propriétaire : volume UN (1) et TROIS (3)

Fonds servant

Propriétaire : volume DEUX (2)

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, pour permettre l'entretien des espaces verts et des façades.

Ce droit de passage s'exercera sur la cour au RDC-BAS dans le volume 2.

Son emprise est figurée en hachurage vert sur le plan du niveau a).

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré, il pourra être fermé avec l'accord des parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

NATURE DE LA SERVITUDE

4/ - Servitude de passage pour l'accès à la salle commune de la copropriété (volume 2) :

Fonds dominant

Propriétaire : volume DEUX (2)

Fonds servant

Propriétaire : volume TROIS (3)

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera sur le porche du restaurant scolaire au RDC-HAUT dans le volume 3.

Son emprise est figurée en hachurage violet sur le plan du niveau b).

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré, il pourra être fermé avec accord entre les parties.

Les propriétaires des fonds servant et dominant entretiendront à leurs frais exclusifs le passage. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

2/ - Aux termes de l'acte vente contenant vente par la Commune de MONTBRISON à la Société NOVIM il a été rappelé les conditions particulières, savoir :

2/ - Aux termes de la promesse de vente régularisée sous seing privé en date du 17 Décembre 2021, il a été rappelé les conditions particulières suivantes :

- *un bail relatif à l'implantation de 3 antennes bibandes cellulaires appartenant à ORANGE et implantées dans 3 fausses cheminées sur la toiture la partie initiale de l'usine GéGé.*

- *Un transformateur ENEDIS est installé dans la partie nord de l'aile de l'usine d'origine. Dans le cadre de la démolition de l'extension de 1954 de l'usine GéGé, le transformateur a vocation à être déplacé.*

- *Une antenne radio de la Ville de Montbrison est installée sur la toiture du bâtiment GéGé et pourra être retirée.*

L'ACQUEREUR déclare être parfaitement informé de ladite situation.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

Information Environnementale

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jérôme MARCOU, Notaire à MONTBRISON le 6 Juillet 2022, contenant vente par l'Etablissement EPORA au profit de la Société NOVIM il a été rappelé les clauses environnementales ci-après littéralement retranscrites, savoir :

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 le bien est situé en secteur d'information sur les sols (peu importe qu'il ait ou non été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement) :**

"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."

- **Celles de l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, en matière de déchets :**

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Il est fait observer que le propriétaire des terrains sur lesquels les déchets sont entreposés ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, qu'il ne l'a pas permis par complaisance ou négligence et qu'il n'avait pas connaissance de l'existence des déchets à la date à laquelle il est devenu propriétaire et que la personne y ayant exercé l'activité productrice de déchet ne serait pas en mesure de satisfaire à ses obligations.

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme « toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire »

Aux termes de l'article L. 541-4-1 du même code, sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies

d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, les matières radioactives, les sous-produits animaux ou les produits dérivés, les explosifs déclassés placés sous la responsabilité du ministère de la défense qui n'ont pas fait l'objet d'opérations de démilitarisation dans des conditions prévues par décret, les substances qui sont destinées à être utilisées comme matières premières pour aliments des animaux.

Les terres reprennent un statut de déchet dès lors qu'elles sont extraites du site de leur excavation. Aussi, s'agissant des terres qui seront excavées, elles deviennent alors meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

- **Celles de l'article L. 154-2 du nouveau Code minier, et ce dans la mesure où une mine a été exploitée sur le tréfonds du terrain :**

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

Et de celles de l'article L. 155-5 du même code :

« Lorsqu'une clause exonérant l'exploitant de la responsabilité des dommages liés à son activité minière a été valablement insérée dans un contrat de mutation immobilière conclu avec une collectivité territoriale ou une personne physique non professionnelle, l'Etat assure dans les meilleurs délais l'indemnisation des dommages matériels directs et substantiels qui n'auraient pas été couverts par une autre contribution et qui ont pour cause déterminante un sinistre minier. Il est subrogé dans les droits des victimes nés de ce sinistre à concurrence des sommes qu'il serait amené à verser en application du présent alinéa.

Un sinistre minier se définit, au sens du présent article, comme un affaissement ou un accident miniers soudains ne trouvant pas leur origine dans des causes naturelles et provoquant la ruine d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou y occasionnant des dommages dont la réparation équivaut à une reconstruction totale ou partielle. Cet affaissement ou cet accident est constaté par le représentant de l'Etat qui prononce à cet effet l'état de sinistre minier. »

Contexte de l'intervention du Vendeur sur le site

Le Vendeur est intervenu dans le cadre d'une convention opérationnelle, pour la requalification des anciennes usines GÉGÉ, situées sur le territoire de la commune de MOINGT, aujourd'hui fusionnée avec la ville de Montbrison (42 600).

La mutation du site objet des Présentes vise la création d'un **quartier mixte avec une dominante Habitat**, orientée entre autres pour des séniors en autonomie intégrant des services de proximité.

Celle-ci suppose la démolition des anciens bâtiments de l'usine objets de la présente VENTE.

La présente vente porte sur les parcelles ci-dessus nommées dans le paragraphe désignation.

Le VENDEUR déclare, en l'état de ses connaissances, et après investigation des bases de données officielles :

- Que le bien objet des Présentes n'a pas constitué l'assiette d'une activité relevant du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement soumise** au régime de Déclaration de la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'environnement (ICPE).

En effet, l'activité de l'usine Gégé n'était pas soumis à ce statut.

- Qu'en revanche, un site est recensé sur la partie du terrain qui ne sera pas démolie (parcelle cadastrale AE 917), qui appartient actuellement à la ville avant d'être revendue à NOVIM : il s'agit du site de la SARL ALLCAST (voir fiche BASIAS n°RHA4204755). Cette société, domiciliée au 17 Rue Thermale à Moingt, y a exercé une activité de « Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique », soumise au régime ICPE de la déclaration. Une déclaration avait été effectuée auprès de la préfecture en 1993. Cette exploitation paraît avoir été mise à l'arrêt, mais nous ne savons pas si cette activité a fait l'objet d'une cessation d'activité prévue aux articles L.512-6-1 et R.512-39-1 et suivants du Code de l'environnement.
- Qu'un ancien garage, n'ayant pas fait l'objet d'une ICPE paraît également avoir été exploité sur la parcelle vendue par la ville de Montbrison à l'ACQUEREUR.
- Qu'en tout état de cause, les parcelles cadastrées AE 918, AE 896 partie Nord, 898 partie Nord, AE 900 partie Nord, 904 partie Nord, AH 27, AH 498 et AE 778, objet de la présente vente, historiquement occupées par l'usine Gégé qui y exerçait une activité de fabrication de jouets en plastique ne sont pas référencées sur CASIAS, BASIAS, BASOL ou GEORISQUE.
- Que ces dernières parcelles n'ont pas constitué l'assiette d'un site ICPE.
- Qu'il s'agit cependant d'un site dont le sol a fait l'objet de diverses pollutions (voir la rubrique « Etude de sols et résultats » ci-dessous). A ce titre, il est soumis à la police des sites et sols pollués et à celle des déchets.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé de la situation administrative du bien au regard de la législation ICPE.

Le VENDEUR, en l'état de ses connaissances au jour de la signature des Présentes, informe l'ACQUEREUR des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation de l'usine Gégé sur le site, et de l'utilisation qui a été faite ultérieurement des parcelles objet de la présente vente aux articles « Etudes préalables des sols et résultats », « Usage futur du bien » et « Dépollution du terrain et engagement de l'ACQUEREUR » des Présentes ;

L'ACQUEREUR déclare en faire son affaire et prendre le bien en l'état, sans recours possible contre le VENDEUR.

Le VENDEUR déclare également :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux.

- Qu'il n'a reçu de l'administration en sa qualité de "détenteur", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- Qu'à sa connaissance 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 ;
- Que le bien n'est pas situé en **Secteur d'Information sur les Sols (SIS)**.
- Que le bien, conformément aux recommandations de DEKRA dans son Rapport n°53773633 du 23 mai 2022, « Réception de bords et fond de fouille suite au retrait de la cuve de carburant enterrée », devra faire l'objet suite à la signature du présent Acte d'un mécanisme de conservation de la mémoire (mise en place d'un dossier de servitudes ou de restriction d'usage) Ce dossier qui pourra être établi aux frais du Vendeur.
- Que la zone est couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MONTBRISON, dont la dernière procédure a été approuvée le 7 novembre 2019 et est classée « UB » : « zone située en périphérie du centre, secteurs d'accompagnement ».
- Que le bien objet des Présentes n'est pas **situé dans le périmètre d'une concession minière** et que, par conséquent, il ne peut être situé sur le tréfonds d'une mine qui a été exploitée.

Etudes préalables des sols et résultats

Concernant les parcelles objet du présent acte, le VENDEUR a transmis à L'ACQUEREUR qui le reconnaît, préalablement à la signature des présentes, la copie des rapports listés ci-après, qui demeurent annexés aux présentes :

1. Rapport DEKRA n°53221691 du 25 juin 2020, Etude Historique et Documentaire (indice 2 : version définitive)
2. Rapport DEKRA n°53303718 du 4 septembre 2020, Diagnostic pollution des sols
3. Compte-rendu de réunion DEKRA - 15 décembre 2020 – Compte-rendu des études environnementales menées sur le site Gégé de MONTBRISON
4. Rapport DEKRA n°53433121 du 16 mars 2021, Diagnostic complémentaire de pollution des sols et gaz du sol, complété le 17 Mai 2021
5. Rapport DEKRA n°53433121 du 13 avril 2021, Etude des risques sanitaires
6. Rapport DEKRA du 14 mars 2022, n° 53707778, Diagnostic de pollution des sols suite au retrait d'une cuve de carburant

7. Rapport DEKRA n°53773633 du 23 mai 2022, Réception de bords et fond de fouille suite au retrait de la cuve de carburant enterrée
Suite à la signature du présent Acte, des travaux de dépollution complémentaires et l'évacuation de terres polluées seront réalisés au niveau de la cuve de carburant ayant été retirée, à la charge du Vendeur. Un Rapport complémentaire concernant les sols au niveau des terres ayant été évacuées sera alors réalisé par DEKRA à la charge du Vendeur, et sera transmis à l'Acquéreur.

Ces Diagnostics couvrent l'ensemble du terrain objet du présent ACTE entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

A ce titre, il est précisé que le VENDEUR ne pourra en aucun cas être tenu responsable de la pollution affectant les terrains objets de la vente entre la ville de MONTBRISON et l'Acquéreur, ni d'éventuelles pollutions qui seraient issues de sources localisées sur ces terrains.

L'ACQUEREUR reconnaît être pleinement informé de la situation des Biens objet des présentes, au regard de la pollution évoquée dans les diagnostics annexés au présent Acte et prendre le bien en l'état.

1. **Rapport DEKRA n°53221691 du 25 juin 2020, Etude Historique et Documentaire (indice 2 : version définitive)**

Ce Rapport demeure annexé au présent Acte

-Contexte dans lequel a été réalisé ce diagnostic :

Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin de réaliser une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage (AMO) pour l'évaluation environnementale d'un site préalablement à sa démolition partielle et à sa cession.

L'usage futur correspond à des logements pour séniors en autonomie avec des services de proximité.

-Objet de ce diagnostic :

Ce diagnostic a consisté en une visite de site, une étude historique et documentaire, une étude de vulnérabilité et l'élaboration d'un programme d'investigations prévisionnel.

-Les conclusions et recommandations de ce Rapport sont ci-après littéralement reproduites :

« Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin de réaliser une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour l'évaluation environnementale d'un site préalablement à sa démolition partielle et à sa cession.

L'usage futur correspond à des logements pour séniors en autonomie avec des services de proximité.

Visite de site (Mission A100) :

Le site, localisé au sein d'une zone résidentielle, est composé de plusieurs bâtiments :

- l'ancienne usine Gégé (immeuble en R+3) et actuellement inoccupée,
- le centre technique contenant un étage et actuellement occupé,
- le local de l'ancien prothésiste dentaire aménagé dans le prolongement de l'usine Gégé et actuellement inoccupé.

L'intérieur du bâtiment à l'étude est recouvert d'une dalle béton en bon état apparent.

Etude historique et documentaire (Mission A110), dont une copie est annexée aux présentes.

Etude de vulnérabilité des milieux (Mission A120) : dont une copie est annexée aux présentes.

Zones sensibles identifiées :

La visite de site, l'étude historique et l'étude de vulnérabilité des milieux ont mis en évidence une zone sensible vis-à-vis d'une éventuelle pollution :

- ZS1 : Cuve enterrée dans l'atelier de menuiserie
- ZS 2 : Cuve enterrée dans l'atelier de maçonnerie,
- ZS 3 : local de stockage de peinture,
- ZS 4 : monte-charge,
- ZS 5 : fosses pour air comprimé remblayés avec divers déchets
- ZS 6 : Transformateur,
- ZS 7 : Imprimerie,
- ZS 8 : Extrusion – machines-outils,
- ZS 9 : Emboutissage,
- ZS 10 : Garage de réparation
- ZS 11 : Suspicion de cuves – archives municipales

L'étude de type INFOS a permis de mettre en évidence l'existence de plusieurs zones sensibles en termes de pollution des sols, ainsi que l'existence de voie de transfert et d'exposition sur site et hors site, la réalisation d'investigations sur site (mission A200) est préconisée afin de permettre de statuer sur l'état de la qualité des sous-sols.

DEKRA recommande la réalisation de sondages de sol afin de statuer sur la qualité des sols au droit du site.

MESURES DE GESTION A COURT ET LONG TERMES

Au regard des éléments ci-dessus et de l'usage du site, aucune mesure de gestion à court et à long terme n'est à prévoir.

En cas de changement de configuration du site ou des usages et/ou de mises à jour de contamination non reconnues ou non portées à la connaissance de DEKRA dans le cadre de la présente étude, les conclusions de cette étude pourraient devenir caduques. »

Nous précisons que seules les zones sensibles identifiées par DEKRA ZS 1 et ZS 2 sont situées sur les terrains objets de la présente vente, tandis que la zone sensible ZS 11 est limitrophe mais non incluse dans l'emprise de ces terrains, comme illustré par ce plan en page 22 du Rapport DEKRA du 25 juin 2020 :

- ZS1 : Cuve enterrée dans l'atelier de menuiserie (8)
- ZS 2 : Cuve enterrée dans l'atelier de maçonnerie (11),
- ZS 3 : local de stockage de peinture (9),
- ZS 4 : monte-charge (3),
- ZS 5 : fosses pour air comprimé remblayés avec divers déchets (5)
- ZS 6 : Transformateur (4),
- ZS 7 : Imprimerie (Gégé) (11),
- ZS 8 : Extrusion – machines-outils (Gégé) (2),
- ZS 9 : Emboutissage (Gégé) (1),
- ZS 10 : Garage de réparation (6)
- ZS 11 : Suspicion de cuves – archives municipales

2. Rapport DEKRA n°53303718 du 4 septembre 2020, Diagnostic pollution des sols :

Ce Rapport demeure annexé au présent Acte.

- Contexte du diagnostic :

Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin de réaliser les études visant à vérifier la qualité du sous-sol vis-à-vis d'une éventuelle pollution.

L'usage futur correspond à des logements pour séniors en autonomie avec des services de proximité.

Cette étude a pour principal objectif de lever le doute relatif à la présence éventuelle d'éléments polluants résultant des activités actuelles et passées.

- Objet du diagnostic :

Les travaux de reconnaissance du sous-sol du site, réalisés par DEKRA, se sont déroulés les 22 et 23 juillet 2020.

Ils ont consisté en la réalisation de 26 sondages (nommés C1 à C26) à l'aide d'une foreuse mécanique thermique GEOPROBE équipée d'un carottier sous gaine. Les sondages ont atteint une profondeur maximale de 2,80 m (opération sous traitée à la société ASTARUSCLE ENVIRONNEMENT).

- Les conclusions et recommandations de ce Rapport sont ci-après littéralement reproduites :

« Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin de réaliser une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour l'évaluation environnementale d'un site préalablement à sa démolition partielle et à sa cession.

L'usage futur correspond à des logements pour séniors en autonomie avec des services de proximité.

Visite de site (Mission A100) :

Le site, localisé au sein d'une zone résidentielle, est composé de plusieurs bâtiments :

- l'ancienne usine Gégé (immeuble en R+3) et actuellement inoccupée,
- le centre technique contenant un étage et actuellement occupé,
- le local de l'ancien prothésiste dentaire aménagé dans le prolongement de l'usine Gégé et actuellement inoccupé.

L'intérieur du bâtiment à l'étude est recouvert d'une dalle béton en bon état apparent.

Etude historique et documentaire (Mission A110) : dont une copie est annexée aux présentes.

Etude de vulnérabilité des milieux (Mission A120) : dont une copie est annexée aux présentes.

Zones sensibles identifiées :

La visite de site, l'étude historique et l'étude de vulnérabilité des milieux ont mis en évidence une zone sensible vis-à-vis d'une éventuelle pollution :

- ZS1 : Cuve enterrée dans l'atelier de menuiserie

- ZS 2 : Cuve enterrée dans l'atelier de maçonnerie,
- ZS 3 : local de stockage de peinture,
- ZS 4 : monte-charge,
- ZS 5 : fosses pour air comprimé remblayés avec divers déchets
- ZS 6 : Transformateur,
- ZS 7 : Imprimerie,
- ZS 8 : Extrusion – machines-outils,
- ZS 9 : Emboutissage,
- ZS 10 : Garage de réparation
- ZS 11 : Suspicion de cuves – archives municipales

L'étude de type INFOS a permis de mettre en évidence l'existence de plusieurs zones sensible en termes de pollution des sols, ainsi que l'existence de voie de transfert et d'exposition sur site et hors site, la réalisation d'investigations sur site (mission A200) est préconisée afin de permettre de statuer sur l'état de la qualité des sous-sols. »

3. Compte-rendu de réunion DEKRA - 15 décembre 2020 – Compte-rendu des études environnementales menées sur le site Gégé de MONTBRISON

Ce compte-rendu demeure annexé au présent Acte.

L'environnement du site est jugé vulnérable à une pollution des sols considérant la présence d'écoulements d'eau dans le réseau de fractures qui peuvent ressurgir en aval dans des puits privés.

A cette date, les préconisations de DEKRA sont les suivantes :

« 1/Investigations complémentaires – milieu sol et gaz du sol

- Au droit de la cuve dans l'atelier de menuiserie :
 - Des sondages complémentaires autour de la cuve de l'atelier de menuiserie devront être réalisés afin de circonscrire les contaminations en présence et estimer les volumes impactés → zone encombrée, difficulté d'accès.
 - Un piézair avec mesure des gaz du sol (HCT),
- Au droit des conduits d'air comprimé :
 - Un piézair avec mesure des gaz du sol (HCT, BTEX, COHV).

2/ Validation sanitaire du projet avec les contaminations en présence (EQRS)

3/Plan de gestion ou note méthodologique de prise en charge de la contamination en Hydrocarbures autour de la cuve et des contaminations volatils au droit des conduits d'air comprimé. »

4. Rapport DEKRA n°53433121 du 16 mars 2021, Diagnostic complémentaire de pollution des sols et gaz du sol, complété le 17 mai 2021.

Ce Rapport demeure annexé au présent Acte.

- Contexte du diagnostic :

Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin de réaliser les études visant à vérifier la qualité du sous-sol vis-à-vis d'une éventuelle

pollution.

L'usage futur correspond à des logements pour séniors en autonomie avec des services de proximité.

Cette étude a pour principal objectif de préciser l'étendue des contaminations identifiées lors du diagnostic initial et de mesurer leur relargage dans les gaz du sol.

- Objet du diagnostic :

Les travaux de reconnaissance complémentaires du sous-sol du site (sols et gaz du sol), réalisés par DEKRA, se sont déroulés le 28 janvier 2021.

*Ils ont consisté en la réalisation de **6 sondages (nommés A1 à A6) et 2 piézaires (nommés PR1 et PR2)** à l'aide d'une foreuse mécanique thermique GEOPROBE équipée d'un carottier sous gaine. Les sondages ont atteint une profondeur maximale de 3 m (opération sous traitée à la société ABYSSE ENVIRONNEMENT).*

- Les conclusions et recommandations de ce Rapport sont ci-après littéralement reproduites :

« Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin de réaliser les études visant à vérifier la qualité du sous-sol vis-à-vis d'une éventuelle pollution.

L'usage futur correspond à des logements pour séniors en autonomie avec des services de proximité. Cette étude a pour principal objectif de lever le doute relatif à la présence éventuelle d'éléments polluants résultant des activités actuelles et passées.

Zone sensible répertoriées :

Cette mission fait suite à la réalisation d'une mission de type INFOS qui a permis de mettre en évidence la présence de zones sensibles dû aux activités passées :

- ZS1 : Cuve enterrée dans l'atelier de menuiserie
- ZS 2 : ancienne fosse dans l'atelier de maçonnerie
- ZS 3 : local de stockage de peinture
- ZS 4 : monte-charge
- ZS 5 : fosses pour air comprimé remblayés avec divers déchets
- ZS 6 : Transformateur
- ZS 7 : Imprimerie (Gégé)
- ZS 8 : Extrusion – machines-outils (Gégé)
- ZS 9 : Emboutissage (Gégé)
- ZS 10 : Garage de réparation
- ZS 11 : Suspicion de cuves – archives municipales

Investigations du milieu sol :

Les travaux de reconnaissance du sous-sol du site, réalisés par DEKRA, se sont déroulés les 21 et 22 juillet 2020. Ils ont consisté en la réalisation de 26 sondages (nommés C1 à C26) à l'aide à l'aide d'une foreuse mécanique thermique GEOPROBE équipée d'un carottier sous gaines. Les sondages ont atteint une profondeur maximale de 2,8 m. Les investigations ont été menées au droit de chacune des zones sensibles répertoriées.

Résultats des analyses :

Les résultats de ces investigations ont permis de mettre en évidence :

- Impact ponctuel et localisé dans les remblais en éléments traces métalliques (As, Cu, Pb) ;
- Impact ponctuel et localisé en composés organiques :
 - o HCT autour de la cuve – ZS1 → sondages C7 et C8
 - o HAP, COHV et BTEX dans le garage - ZS10 → sondage C24.

Investigations complémentaires sur les milieux sol et gaz du sol :

Les travaux de reconnaissance complémentaires du sous-sol du site (sols et gaz du sol), réalisés par DEKRA, se sont déroulés le 28 janvier 2021. Ils ont consisté en la réalisation de 6 sondages (nommés A1 à A6) et 2 piézairs (nommés PR1 et PR2) à l'aide d'une foreuse mécanique thermique GEOPROBE équipée d'un carottier sous gaine. Les sondages ont atteint une profondeur maximale de 3 m (opération sous traitée à la société ABYSSE ENVIRONNEMENT).

Résultats des analyses des investigations complémentaires :

Des impacts significatifs en hydrocarbures ont été mis en évidence au niveau de la cuve enterrée dans l'atelier de menuiserie (ZS1) et notamment au droit du sondage A3 et du piézair 1 qui ont été réalisés au droit des sables de cuvelage. Cependant, les hydrocarbures n'ont pas été retrouvés en profondeur (A3 : 2-3m). Cet impact ne migre donc pas verticalement. Deux impacts en fluorures ont été retrouvés à 2-3 m de profondeur au droit des sondages A2 et A3. Ces impacts sont très probablement liés à la nature du terrain

Les résultats d'analyses sur le milieu gaz du sol mettent en évidence la présence de concentrations en BTEX, HCT et COHV au droit de PR2. Celles-ci sont liées au dégazage des composés présents dans les remblais.

Recommandations :

Considérant, les impacts mis en évidence dans les sols et les gaz du sol et étant donné le projet futur, une étude de risque sanitaire devra être réalisée afin de vérifier la compatibilité sanitaire.^[1] Le cas échéant, des mesures simples de gestion pourront être proposées.

Les terres impactées au droit de la cuve enterrée dans l'atelier pourront être évacuées vers des Installations de Stockage de Déchets Inertes Aménagées (ISDI+) ou vers une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (ISDND). »

5. Rapport DEKRA n°53433121 du 13 avril 2021, Etude des risques sanitaires

Cette Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) demeure annexée au présent Acte.

- **Contexte de réalisation du Rapport :**

Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin de réaliser les études visant à vérifier la qualité du sous-sol vis-à-vis d'une éventuelle pollution.

L'usage futur correspond à un secteur d'activités tertiaires dont une crèche et des logements au nord du site et un cabinet de médecins au sud du site.

Cette étude a pour principal objectif de vérifier la compatibilité sanitaire du projet avec les contaminations mises en évidence lors des diagnostics initiaux et complémentaires.

- **L'objet de ce diagnostic** est la réalisation d'une Etude Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS).

- **Les conclusions et recommandations de cette EQRS sont ci-après littéralement reproduites :**

« Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin de réaliser les études visant à vérifier la qualité du sous-sol vis-à-vis d'une éventuelle pollution et la compatibilité sanitaire du projet avec le site.

L'usage futur correspond à des logements avec des services de proximité (crèche, médecins, marché).

Considérant les contaminations observées dans les sols et les gaz du sol mises en évidence lors des diagnostics initiaux, la présente étude vise à vérifier la compatibilité sanitaire du projet avec les substances et teneurs en présence.

Une première campagne de prélèvement du milieu sol a eu lieu les 21 et 22 juillet 2020. Ils ont consisté en la réalisation de 26 sondages (nommés C1 à C26) à l'aide à l'aide d'une foreuse mécanique thermique GEOPROBE équipée d'un carottier sous gaines. Les sondages ont atteint une profondeur maximale de 2,8 m. Les investigations ont été menées au droit de chacune des zones sensibles répertoriées.

Les résultats des investigations de cette première campagne ont permis de mettre en évidence :

- Impacts ponctuels et localisés dans les remblais en éléments traces métalliques (As, Cu, Pb) ;
- Impacts ponctuels et localisés en composés organiques :
 - o HCT autour de la cuve – ZS1 → sondages C7 et C8
 - o HAP, COHV et BTEX dans le garage - ZS10 → sondage C24.

Suite à ces premières observations, une seconde campagne a été réalisée dans l'objectif de dimensionner les extensions verticales et latérales des contaminations en hydrocarbures mises en évidence et de déterminer le potentiel volatil des composés observés.

Les travaux de reconnaissance complémentaires du sous-sol du site (sols et gaz du sol), réalisés par DEKRA, se sont déroulés le 28 janvier 2021. Ils ont consisté en la réalisation de **6 sondages (nommés A1 à A6) et 2 piézaires (nommés PR1 et PR2)** à l'aide d'une foreuse mécanique thermique GEOPROBE équipée d'un carottier sous gaine. Les sondages ont atteint une profondeur maximale de 3 m.

Des impacts significatifs en hydrocarbures ont été mis en évidence au niveau de la cuve enterrée dans l'atelier de menuiserie (ZS1) et notamment au droit des sondages qui ont été réalisés dans les sables de cuvelage. Cependant, les hydrocarbures n'ont pas été retrouvés en profondeur. Cet impact ne migre donc pas verticalement. Deux impacts en fluorures ont été retrouvés à 2-3 m de profondeur au droit des sondages A2 et A3. Ces impacts sont très probablement liés à la nature du terrain.

Les résultats d'analyses sur le milieu gaz du sol ont mis en évidence la présence de concentrations en BTEX, HCT et COHV au droit de PR2. Celles-ci sont liées au dégazage des composés présents dans les sols.

Suite à ces observations, il a été préconisé la réalisation d'une étude de risque sanitaire au droit du garage qui sera réhabilité dans le futur projet.

Conclusion de l'analyse des enjeux sanitaires

L'analyse des enjeux sanitaires a été réalisée selon la méthodologie d'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires sur la base des résultats des diagnostics précédents (diagnostics initial et complémentaire de pollution des sols et des gaz du sol) et pour un usage de type résidentiel et tertiaire.

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

- L'aménagement d'un cabinet de médecin dans un bâtiment existant et anciennement occupé par un garage,
- Une surélévation de 64 cm du cabinet de médecin par rapport à la côte actuelle du terrain,
- La conservation des revêtements de surface.
- Eau potable au niveau du cabinet de médecin :
 - Soit, présence potentielle d'alimentation en eau potable transitant dans les remblais de qualité dégradée
 - une analyse d'eau du robinet devra être réalisée dans ce cas,
 - Soit, amenée de nouvelles canalisations transitant des matériaux sains.

Par ailleurs, DEKRA retient également les hypothèses suivantes pour l'usage du site :

- Absence d'utilisation des eaux souterraines sur site ;

Les cibles retenues sont les futurs travailleurs, principalement amenés à être exposés en intérieur. Les voies d'expositions retenues sont :

- L'inhalation de vapeurs de composés volatils en intérieur.

Recommandations

Suite au projet d'aménagement étudié dans le cadre de cette EQRS, les recommandations suivantes sont à intégrer :

- La qualité des sols autour de la cuve devra être vérifiée après son retrait,

Les hypothèses retenues dans le cadre de l'EQRS devront être mises en œuvre et faire l'objet de mécanisme de conservation de la mémoire (mise en place d'un dossier de servitudes ou de restriction d'usage), elles concernent en particulier :

- L'absence d'utilisation des eaux souterraines,

- L'absence de cultures de denrées comestibles au droit des espaces extérieurs considérés par une démolition préalable (de part et d'autre du bâtiment PSLA). Par ailleurs, au regard des incertitudes sur la qualité des remblais présents au droit du site vis-à-vis des Eléments Traces Métalliques mis localement en évidence, DEKRA recommande :

- Soit de vérifier de manière précise la qualité des sols de surface au droit des futurs espaces verts,

- Soit d'en assurer un recouvrement systématique par 30 cm de terres saines d'apport,

Enfin, afin d'éviter tout risque de perméation de composés volatils présents dans les remblais, DEKRA recommande :

- Pour les bâtiments conservés et réhabilités : la réalisation d'un prélèvement d'eau du robinet et l'analyse des HCT, HAP, COHV et BTEX,

- Pour les futurs bâtiments : d'assurer un remblaiement des canalisations par des matériaux sains. »

6. Rapport DEKRA du 14 mars 2022, n° 53707778, Diagnostic de pollution des sols suite au retrait d'une cuve de carburant

Ce Rapport demeure annexé au présent Acte.

- Contexte de la réalisation de ce Diagnostic :

Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin d'accompagner et de conseiller la commune de Montbrison, l'EPORA et les différents acteurs du projet sur l'ensemble du processus allant jusqu'à la requalification totale du site. L'usage futur correspond à des logements pour séniors en autonomie avec des services de proximité. A l'issue de la dernière étude menée par DEKRA (réf 53433121 du 13/04/2021, il a été recommandé de vérifier la qualité des sols autour de la cuve enterrée (atelier menuiserie) après son retrait. Cette dernière a été retirée mais la fouille a été remblayée sans réception des bords et du fond de la fouille. Le présent document est le rapport de synthèse suite à la réalisation de sondages pour réceptionner la fouille. Toutes les informations et résultats obtenus au cours de cette expertise du terrain sont synthétisés dans le présent document et concluent quant à la qualité actuelle des sols.

- Objet de ce Diagnostic :

Les investigations sur le milieu sol se sont déroulées le 16 février 2022. Elles ont consisté en la réalisation de 5 sondages (nommés S1 à S5) au moyen d'un carottier portatif équipé de gouges ouvertes. Les sondages ont atteint une profondeur maximale de 3 m. Les sondages ont été réalisés au droit des quatre bords et du fond de la fouille présumée, créée lors de retrait de la cuve. Des indices organoleptiques ainsi que des sables de cuve noirs ont été mis en évidence au droit du sondage S2. Des analyses en 8 métaux, HCT C5-C40, BTEX et HAP ont été réalisées sur un total de 9 échantillons prélevés.

- Les conclusions et recommandations de ce Rapport sont ci-après littéralement reproduites :

« Dans le cadre de la reconversion des anciennes usines Gégé, sis avenue Thermale et rue de la Bonne Vierge à Montbrison (42), l'EPORA a mandaté DEKRA afin d'accompagner et de conseiller la commune de Montbrison, l'EPORA et les différents acteurs du projet sur l'ensemble du processus allant jusqu'à la requalification totale du site.

L'usage futur correspond à des logements pour séniors en autonomie avec des services de proximité.

A l'issue de la dernière étude menée par DEKRA (réf 53433121 du 13/04/2021, il a été recommandé de vérifier la qualité des sols autour de la cuve enterrée (atelier menuiserie) après son retrait. Cette dernière a été retirée mais la fouille a été remblayée sans réception des bords et du fond de la fouille. Le présent document correspond au rapport de synthèse suite à la réalisation de sondages pour réceptionner la fouille.

Toutes les informations et résultats obtenus au cours de cette expertise du terrain sont synthétisés dans le présent document et concluent quant à la qualité actuelle des sols.

Investigations du milieu sol (Mission A200) :

Les investigations sur le milieu sol ont été réalisées le 16 février 2022 par deux ingénieurs DEKRA. Elles ont consisté en la réalisation de 5 sondages (nommés S1 à S5) au moyen d'un carottier portatif équipé de gouges ouvertes. Les sondages ont atteint une profondeur maximale d'investigation de 3 m. Les sondages ont été réalisés au droit des quatre bords et du fond de la fouille présumée, créée lors de retrait de la cuve. Des indices organoleptiques ainsi que des sables de cuve noirs ont été mis en évidence au droit du sondage S2 situé sur le bord nord de la cuve. Des analyses en 8 métaux, HCT C5-C40, BTEX et HAP ont été réalisées sur un total de 9 échantillons prélevés.

Résultats des analyses (Mission A270) :

Les résultats des analyses mettent en évidence :

- des concentrations en métaux, BTEX et HAP inférieures aux limites de quantification du laboratoire, ou non significatives au droit de l'ensemble des échantillons ;
- un impact en HCT C5-C10 au droit de S2 1,5-3 m (66 mg/kg) ;
- des concentrations faibles à modérées en HCT C10-C40 au droit des sondages S1, S3, S4 0-1,5 m et S5 (concentrations comprises entre 39 et 130 mg/kg) ;
- de forts impacts en HCT C10-C40 au droit de S2 0-1,5 m et S2 1,5-3 m (respectivement 1200 et 2100 mg/kg).

Les impacts mis en évidence sont vraisemblablement dus à la présence de sables de cuve impactés. En effet, lors des sondages, la présence de sables de cuve noirs a été mise en évidence sur le sondage S2. Aucune information de l'éventuelle évacuation des sables n'a été obtenue par le client à ce jour, signifiant potentiellement que ces sables n'ont pas été évacués lors du retrait de la cuve.

Recommandations :

Suite à cette étude, DEKRA recommande :

- la recherche d'information sur le devenir des sables de cuve lors du retrait de la cuve;

-le retrait des sables de cuve au droit de la zone de l'ancienne cuve et leur évacuation dans une filière adaptée (biocentre ou ISDND compte-tenu des teneurs résiduelles en hydrocarbures totaux détectées) ;

-la réalisation de prélèvements de bords et fond de fouille complémentaires au niveau du bord nord (sondage S2) après évacuation des sables impactés afin de réceptionner l'opération ;

-la mise en place d'un revêtement de protection au droit de cette zone dans le cadre du futur projet afin de limiter l'exposition aux hydrocarbures par ingestion de sol/envol de poussière. »

7. Rapport DEKRA n° 53773633 du 23 mai 2022, Réception de bords et fond de fouille suite au retrait de la cuve de carburant enterrée

Ce Rapport demeure annexé au présent Acte.

- Contexte de la réalisation de ce Diagnostic :

A l'issue de l'étude menée par DEKRA (réf 53707778 du 14/03/2022), il a été mis en évidence des anomalies en hydrocarbures au droit de l'ancienne cuve enterrée. Il a donc été recommandé le retrait des sables de cuves impactés.

Ce Rapport correspond aux prélèvements de bords et fond de fouille, suite à l'excavation de ces terres, afin de réceptionner la fouille.

- Objet de ce Rapport :

Toutes les informations et résultats obtenus au cours de cette expertise du terrain sont synthétisés dans ce Rapport et concluent quant à la qualité actuelle des sols au droit de l'ancienne cuve.

- Les conclusions et recommandations de ce Rapport sont ci-après littéralement reproduites :

« Investigations du milieu sol (Mission A200) :

Les investigations sur le milieu sol ont été réalisées le 9 mai 2022 par DEKRA, directement dans la fouille ouverte par PREMYS. Elles ont consisté en la réalisation de 5 prélèvements de sol au droit des bords et fond de fouille de l'ancienne cuve enterrée. La fouille a été réalisée par l'entreprise PREMYS au moyen d'une pelle mécanique jusqu'à une profondeur d'environ 2 m.

Des indices organoleptiques et des sables de cuve noirs ont été mis en évidence au droit des bords 1, 2, 4 et du fond de fouille.

Des analyses en HCT C5-C40, BTEX et HAP ont été réalisées sur un total de 5 échantillons prélevés.

Résultats des analyses (Mission A270) :

Les résultats des analyses mettent en évidence :

- des concentrations en HCT C5-C10, BTEX et HAP inférieures aux limites de quantification du laboratoire, ou non significatives au droit de l'ensemble des échantillons ;

- un impact en HCT C5-C10 au droit de S2 1,5-3 m (66 mg/kg) ;

- des concentrations modérées en HCT C10-C40 au droit des échantillons des bords de fouille (Bord 1, Bord 2, Bord 3 et Bord 4), comprises entre 180 et 300 mg/kg ;

- Une forte anomalie en HCT C10-C40 au droit du fond de la fouille (1 000 mg/kg).

Recommandations :

- Suite à cette étude, DEKRA recommande :

- Selon le futur projet :

- o Si la fouille se situe au droit du futur parking, la remblayer avec des matériaux propres et mettre en place un enrobé ou autre revêtement et le garder dans un bon état ;

- o Si la fouille se situe au droit du futur bassin de rétention :

- Excaver les terres impactées en fond de fouille (terres noires), les évacuer dans une filière spécialisée puis réaliser une analyse de fond de fouille afin de valider la concentration résiduelle ;
- Tenir compte de la pollution résiduelle pour la conception du bassin de rétention, avec à minima la mise en place d'une géomembrane étanche ou d'un coffrage béton pour éviter toute infiltration des eaux et le contact avec les sols souillés.

- La mise en place d'un recouvrement de surface au droit de l'ensemble de la zone de l'ancienne cuve ;

- Si des terres noires sont découvertes durant les travaux, la caractérisation de ces terres puis leur évacuation dans une filière adaptée.

Enfin, suite à la synthèse des précédentes études, DEKRA rappelle ses recommandations (déjà émises dans les précédents rapports) :

- Au regard des incertitudes sur la qualité des remblais présents au droit du site vis-à-vis des Eléments Traces Métalliques mis localement en évidence, DEKRA recommande :

- o Soit de vérifier de manière précise la qualité des sols de surface au droit des futurs espaces verts ;
- o Soit d'en assurer un recouvrement systématique par 30 cm de terres saines d'apport.

- Enfin, afin d'éviter tout risque de perméation de composés volatils présents dans les remblais, DEKRA recommande :

- o Pour les bâtiments conservés et réhabilités : la réalisation d'un prélèvement d'eau du robinet et l'analyse des HCT, HAP, COHV et BTEX ;
- o Pour les futurs bâtiments : d'assurer un remblaiement autour des canalisations par des matériaux sains.

- Les hypothèses retenues dans le cadre de l'EQRS devront être mises en œuvre. Pour rappel, ces dernières sont :

- o Démolition partielle et valorisation de l'existant avec la création d'un secteur d'activités tertiaires dont une crèche et des logements au nord du site et un cabinet de médecins au sud du site,
- o Présence de canalisations d'alimentation en eau potable sur le site qui ne transitent pas par la zone où les remblais noirs ont été observés ;
- o Absence d'utilisation des eaux souterraines sur site ;
- o Absence de culture de denrées comestibles (y compris arbres fruitiers) ou d'élevage d'animaux.

- Ces hypothèses devront faire l'objet de mécanisme de conservation de la mémoire (mise en place d'un dossier de servitudes ou de restriction d'usage), elles concernent en particulier :

- o L'absence d'utilisation des eaux souterraines,
- o L'absence de cultures de denrées comestibles au droit des espaces extérieurs considérés par une démolition préalable (de part et d'autre du bâtiment PSLA). »

DEKRA précise également dans ce Rapport, concernant la présence d'HCT C10-C40 détectée en fonds de fouille :

« L'anomalie détectée en fond de fouille (1 000 mg/kg) est compatible avec le futur parking présent sur cette zone. Cependant, en cas de mise en place du bassin de rétention sur cette zone, des risques de transfert de la pollution vers les eaux pluviales du bassin puis vers les eaux superficielles sont présents (rejet des eaux du bassin vers le réseau public). »

Usage futur du bien

La mutation du site vise la création d'un quartier mixte avec une dominante Habitat, orientée entre autres pour des séniors en autonomie intégrant des services de proximité.

Le Bénéficiaire déclare ainsi envisager d'affecter le bien à un mixte (logements individuels et collectifs, locaux commerciaux et aménagements). Les parcelles cédées ont, d'après le livret de cession du 16 février 2022 la destination suivante : **dont une copie est annexée aux présentes.**

Plus précisément :

- **D'après le Rapport DEKRA du 23 mai 2022, n° 53773633, Réception de bords et fond de fouille suite au retrait de la cuve de carburant enterrée :**

Au niveau de la partie Nord, il est prévu la construction d'un petit collectif, nommé PSLA avec :

- L'aménagement d'une crèche au rez-de-chaussée,
- L'aménagement de 15 logements du R+1 au R+3.

Au niveau de l'ancien bâtiment localisé le long de l'avenue thermale, il est prévu l'aménagement :

- En rez-de-chaussée : des logements de type T2, T3, un restaurant scolaire, une salle communale et des services de proximité et commerces (cabinet médical (180 m²), pharmacie et local commercial (520 m²), associations (80 m²),
- Au niveau supérieur : des logements et des services de proximité.

Au niveau des extérieurs non construits jusqu'à présent, il est prévu :

- L'aménagement d'une place de marché et d'un marché couvert,
- La construction d'un petit collectif à vocation résidentielle,
- La construction de maisons individuelles.

La zone ancienne cuve enterrée se situe à proximité du bâtiment PSLA, sur un parking et au droit d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

La figure suivante représente la localisation de l'ancienne cuve sur le futur projet : **dont une copie est annexée aux présentes.**

En tout état de cause, l'utilisation du site, et notamment les modalités d'édification de nouvelles constructions ou de démolition des constructions existantes devra toujours être compatible avec l'état environnemental du sol, du sous-sol et de la nappe.

L'Acquéreur déclare être informé de l'état de pollution du site.

Il déclare en faire son affaire et prendre le bien en l'état, sans recours possible contre le Vendeur.

Il relèvera de la responsabilité de l'Acquéreur de s'assurer que l'usage qu'il fera du site sera bien compatible avec l'état environnemental du sol, du sous-sol et de la nappe.

Dépollution du terrain et engagement de l'Acquéreur/ Prescriptions à respecter

Les préconisations suivantes ont notamment été faites par DEKRA dans ses Rapports :

- **Dans le Rapport du 25 juin 2020 n°53221691, DEKRA faisait les préconisations suivantes concernant le futur projet d'aménagement (page 24 du Rapport) :**

« *PRECONISATIONS CONSIDERANT LE PROJET D'AMENAGEMENT*

La visite a d'ores et déjà fait ressortir plusieurs zones source potentielle de pollutions des sols au droit de l'emprise bâti.

En l'absence de données environnementales factuelles concernant l'état du sous-sol et afin d'appréhender les contraintes environnementales du site et le projet d'aménagement, Dekra préconise :

- *D'implanter préférentiellement les futurs bâtiments à usage sensible (crèches, écoles, logements) au droit des zones qui n'ont jamais été bâties (espaces verts),*
- *D'étudier la possibilité d'implanter des garages au rez-de-chaussée des zones bâties (hormis la zone occupée par le prothésiste dentaire) avec des logements à partir du premier étage,*
- *De privilégier les aménagements non sensibles (locaux commerciaux, usage tertiaire au rez-de-chaussée des bâtiments). »*

- **Dans son Rapport du 13 avril 2021 n°53433121 du 13 avril 2021, DEKRA retient les hypothèses suivantes pour l'usage possible du site (page 4 du Rapport) :**

« *Les hypothèses suivantes ont été retenues :*

- *Démolition partielle et valorisation de l'existant avec la création d'un secteur d'activités tertiaires dont une crèche et des logements au nord du site et un cabinet de médecins au sud du site,*
 - *Présence de canalisations d'alimentation en eau potable sur le site qui ne transitent pas par la zone où les remblais noirs ont été observés,*
- Par ailleurs, DEKRA retient également les hypothèses suivantes pour l'usage du site :*

- Absence d'utilisation des eaux souterraines sur site ;
- Absence de culture de denrées comestibles (y compris arbres fruitiers) ou d'élevage d'animaux
- Les cibles retenues sont les futurs travailleurs, (médecins) principalement amenés à être exposés en intérieur.

Les voies d'expositions retenues sont :

- L'inhalation de vapeurs de composés volatils en l'intérieur du bâtiment (ancien garage rénové en cabinet de médecins).

→ Sur la base des hypothèses retenues et des mesures d'aménagement proposées, les résultats mettent en évidence des risques toxiques et cancérigènes inférieurs aux limites définies. »

- **D'après le Rapport DEKRA du 23 mai 2022, n° 53773633, Réception de bords et fond de fouille suite au retrait de la cuve de carburant enterrée**
:

DEKRA émet les préconisations suivantes concernant les sols au niveau de la cuve ayant été excavée au Nord du site au niveau de l'ancien atelier de menuiserie :

« - Si la fouille se situe au droit du futur parking, la remblayer avec des matériaux propres et mettre en place un enrobé ou autre revêtement et le garder dans un bon état ;

- Si la fouille se situe au droit du futur bassin de rétention :

- Excaver les terres impactées en fond de fouille (terres noires), les évacuer dans une filière spécialisée puis réaliser une analyse de fond de fouille afin de valider la concentration résiduelle ;
- Tenir compte de la pollution résiduelle pour la conception du bassin de rétention, avec à minima la mise en place d'une géomembrane étanche ou d'un coffrage béton pour éviter toute infiltration des eaux et le contact avec les sols souillés.

- La mise en place d'un recouvrement de surface au droit de l'ensemble de la zone de l'ancienne cuve ;

- Si des terres noires sont découvertes durant les travaux, la caractérisation de ces terres puis leur évacuation dans une filière adaptée. »

Dans ce Rapport, DEKRA synthétise ses recommandations (déjà émises dans les précédents rapports) :

« - Au regard des incertitudes sur la qualité des remblais présents au droit du site vis-à-vis des Eléments Traces Métalliques mis localement en évidence, DEKRA recommande :

- Soit de vérifier de manière précise la qualité des sols de surface au droit des futurs espaces verts ;
- Soit d'en assurer un recouvrement systématique par 30 cm de terres saines d'apport.

- Enfin, afin d'éviter tout risque de perméation de composés volatils présents dans les remblais, DEKRA recommande :

- Pour les bâtiments conservés et réhabilités : la réalisation d'un prélèvement d'eau du robinet et l'analyse des HCT, HAP, COHV et BTEX ;
- Pour les futurs bâtiments : d'assurer un remblaiement autour des canalisations par des matériaux sains.

- Les hypothèses retenues dans le cadre de l'EQRS devront être mises en œuvre. Pour rappel, ces dernières sont :

- Démolition partielle et valorisation de l'existant avec la création d'un secteur d'activités tertiaires dont une crèche et des logements au nord du site et un cabinet de médecins au sud du site,
- Présence de canalisations d'alimentation en eau potable sur le site qui ne transitent pas par la zone où les remblais noirs ont été observés ;
- Absence d'utilisation des eaux souterraines sur site ;
- Absence de culture de denrées comestibles (y compris arbres fruitiers) ou d'élevage d'animaux.

- Ces hypothèses devront faire l'objet de mécanisme de conservation de la mémoire (mise en place d'un dossier de servitudes ou de restriction d'usage), elles concernent en particulier :

- L'absence d'utilisation des eaux souterraines,
- L'absence de cultures de denrées comestibles au droit des espaces extérieurs considérés par une démolition préalable (de part et d'autre du bâtiment PSLA). »

Il résulte du Rapport DEKRA n°53773633 du 23 mai 2022 du 23 mai 2022, « **Réception de bords et fond de fouille suite au retrait de la cuve de carburant enterrée** » qu'en l'état, les pollutions résiduelles identifiées suite aux travaux réalisés par le Vendeur ne sont compatibles avec les usages prévus par l'Acquéreur qu'à condition que l'Acquéreur respecte les recommandations faites par DEKRA dans ce Rapport.

Il ressort aussi du Rapport DEKRA n°53773633 du 23 mai 2022, qu'une pollution résiduelle affecte encore les sols en fond de fouille, au niveau de la cuve qui a été excavée au Nord du site, dans l'ancien atelier de menuiserie.

Aussi, les Parties au présent Acte ont convenu que des travaux complémentaires et l'évacuation des terres polluées seront réalisés, au niveau de la cuve excavée dans l'ancien atelier de menuiserie, suite à la signature du présent Acte. Ces travaux pourront être réalisés à la charge du Vendeur, par l'entreprise Premys (marché notifié par l'EPORA) ou par une entreprise notifiée par Novim (travaux sous MOA EPORA). **L'EPORA s'engage à ce que les travaux complémentaires (évacuation des terres polluées) soient compatibles avec l'absence de mise en place d'une géomembrane (nécessaire uniquement si pollution résiduelle).**

Suite à ces travaux, DEKRA réalisera des études complémentaires et remettra un dernier Rapport aux Parties, également à la charge du Vendeur.

Postérieurement à la réalisation de ces travaux complémentaires et à la remise de ce Rapport par DEKRA, un dossier de servitudes ou de restrictions d'usage sera mis en place, à la charge du Vendeur.

Les servitudes ou restrictions d'usage qui y seront retranscrites devront être respectées par l'Acquéreur.

Indépendamment des travaux complémentaires d'enlèvement des terres devant encore être réalisés au droit de la cuve qui a été retirée dans l'ancien atelier de menuiserie évoqués ci-dessus :

L'ACQUEREUR déclare avoir pris connaissance de ces informations et prendre le bien dans l'état dans lequel il se trouve au jour de la signature du présent acte, sans recours possible contre le VENDEUR.

L'ACQUEREUR déclare être informé de l'état de pollution du site.

L'ACQUEREUR déclare en faire son affaire et prendre le bien en l'état, sans recours possible contre le VENDEUR.

Il relèvera en tout état de cause de la responsabilité de l'ACQUEREUR de s'assurer que l'usage qu'il fera du site sera bien compatible avec l'état environnemental du sol, du sous-sol et de la nappe.

Garantie des recours

Pendant un délai de 12 mois suivant le Présent contrat, le VENDEUR reste seul responsable des éventuels dommages aux tiers ou à l'environnement qui trouveraient leur origine dans l'exploitation de son activité sur le terrain et les bâtiments objets des Présentes, comme il en reste seul responsable à l'égard de l'autorité de police compétente.

Il garantit en tout cas L'ACQUEREUR contre ces recours, sous réserve des dommages qui naîtraient de l'exploitation du terrain et des bâtiments par L'ACQUEREUR ou ses ayants droit pendant ce délai de garantie.

En conséquence, concernant les dommages éventuels de toute nature, liés à l'exploitation par le VENDEUR du terrain objet de la présente cession :

- Le VENDEUR est subrogé à l'Acquéreur dans les actions engagées contre lui par des tiers à raison des dommages de toute nature, liés à son activité sur le terrain et/ou dans les bâtiments ;
- L'ACQUEREUR peut exercer toute action récursoire contre le VENDEUR, notamment en cas de mise en cause personnelle par l'autorité administrative, à qui les Présentes ne sont pas opposables, sauf pour le VENDEUR à indiquer à cette autorité qu'il assume la responsabilité de la remise en état telle qu'elle a été imposée à l'ACQUEREUR ;
- Les frais exposés pour remédier à la pollution et à la présence de déchets ne comprennent pas les frais exposés par l'acquéreur ou ses ayants droit pour leur défense à l'occasion de leur mise en cause par l'administration, qui comprennent notamment les frais de conseil, de défense et d'expertise.

La responsabilité du VENDEUR ne pourra en aucun cas être recherchée du fait de pollutions situées ou ayant leur source sur les terrains ayant été vendus par la ville de MONTBRISON - et non par le VENDEUR – à l'ACQUEREUR.

Le VENDEUR ne pourra en aucun cas être tenu responsable des éventuels dommages aux tiers ou à l'environnement qui trouveraient leur origine sur ces terrains.

L'ACQUEREUR garantit ainsi en tout cas le VENDEUR de tous recours à ce titre.

Clause de revoyure

Pour une durée de une année, en cas de découverte, après la réitération des Présentes par acte authentique du présent acte, de pollutions et/ou déchets non identifiés ou non quantifiés au sens des Présentes, les Parties conviennent de se rapprocher à nouveau pour trouver une solution commune.

Pour les Présentes,

Les pollutions et/ou déchets dits non identifiés, correspondent aux cas de découverte de pollutions et/ou déchets non décelés par les précédentes études de sols menées sur le site à la date de la signature de l'acte de vente.

Les pollutions et/ou déchets dits, pour les Présentes, non quantifiés, correspondent aux cas de découverte de pollutions et/ou déchets identifiées dans les études des sols menées sur le site à la date de la signature de l'acte de vente mais qui ne révéleraient leur ampleur que postérieurement à la

signature des Présentes, que ce soit en raison d'une carence de ces études ou d'une aggravation de la situation.

Cette clause est réservée aux cas dans lesquels ces pollutions et/ou déchets non identifiés ou non quantifiés rendraient le Site impropre aux usagers envisagés par l'Acquéreur, tels que décrits à l'article « USAGE DU BIEN ».

Etant entendu que sont exclues de l'application de cette clause, les pollutions et/ou déchets qui pourraient résulter du stationnement autorisé par la Ville sur ces parcelles.

Modalité et objet de la renégociation :

En cas de découverte de pollutions et/ou déchets couverts par la présente clause suivant la signature des Présentes, L'ACQUEREUR devra informer le VENDEUR.

Pour ce faire, il adressera, sous pli recommandé avec accusé de réception, au Vendeur, dans les 30 jours, tout document permettant de justifier de l'existence de ces pollutions et/ou déchets.

Une analyse préalable des risques identifiés sera menée par l'ACQUEREUR en concertation avec le VENDEUR afin de déterminer si, et dans quelles conditions, cette pollution nécessite des travaux de remédiation non prévus dans les études de sols annexes.

Dans le cadre de ses discussions avec le VENDEUR, l'ACQUEREUR pourra s'entourer des services permettant d'identifier la pollution découverte, et d'analyser la nécessité des travaux de remédiation non prévus dans les études de sols annexées.

Elle devra informer le VENDEUR du rapport d'identification intervenu.

A compter de l'information ainsi donnée, les parties se réuniront dans un délai de trente jours, afin de tenter d'arrêter une position quant à la mise en œuvre matérielle et la prise en charge financière des travaux complémentaires éventuels de réhabilitation résultants des pollutions et/ou déchets non identifiés ou non quantifiés qui rendraient le Site impropre aux usages envisagés par L'ACQUEREUR.

A défaut d'accord dans un délai de 30 jours, la partie la plus diligente sera libre de saisir les juridictions compétentes.

En application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'Environnement, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

-Qu'à sa connaissance, aucune installation classée soumise à autorisation n'a été exploitée sur le bien vendu par l'EPORA à NOVIM.

-Qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le bien vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions du dernier alinéa de l'article L 514-20 du Code de l'environnement.

Mines et carrières

En application des dispositions de l'article L. 154-2 du Nouveau Code Minier, le vendeur informe l'acquéreur qui le reconnaît :

-qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds du bien vendu,

-qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucun désordre, danger ou inconvénient qui pourrait résulter d'une telle activité ancienne sur le terrain vendu et qu'aucun événement n'a été de nature à induire une telle situation.

Dès lors, l'acquéreur reconnaît qu'il ne saurait se prévaloir des dispositions des articles L.155-4 et L.155-5 du Nouveau Code Minier.

Règlementation relative aux insectes xylophages

Les parties reconnaissent avoir connaissance des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 relative à la prévention et à la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006, et notamment les obligations mises à la charge des occupants et propriétaires d'immeubles contaminés ainsi que des sanctions applicables en cas de manquement.

A cet égard, le vendeur déclare que le bien vendu n'est pas situé, à ce jour, dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans le bien désigné ci-dessus, qu'il n'a pas lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites, qu'il n'a pas reçu d'injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication.

En conséquence, l'acquéreur prendra le bien dans l'état dans lequel il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur, en cas de présence de termites ou autres insectes xylophages.

Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels et technologiques majeurs

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 III du Code de l'Environnement et de son décret d'application, les parties déclarent avoir connaissance d'un arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs intervenu pour le département de la Loire le 9 août 2019.

Archéologie préventive

Les Parties reconnaissent être informées :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret numéro 2004-490 du 03 juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic d'archéologie préventive et des fouilles ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation du Programme de Construction.

La Ville de Montbrison a fait réaliser en 2019 un diagnostic d'archéologie préventive par l'INRAP.

La DRAC a répondu dans le courrier en date du 22/04/2020 joint à la présente promesse de vente, dont l'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance préalablement au présent acte.

Vestiges immobiliers archéologiques – Avertissement

L'article 552 du Code civil dispose :

« La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police. ».

Toutefois, les dispositions de l'article 18-1 de la loi numéro 2001-44 du 17 janvier 2001 disposent que « s'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des biens immobiliers traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité

soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2004-490 du 03 juin 2004 ;

- *le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.*

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée si, à l'issue de tout diagnostic d'archéologie préventif, aucune prescription archéologique n'était formulée dans le cadre de la réglementation en vigueur et qui imposerait :

- *la conservation de tout ou partie du Terrain ;*
- *et/ou la modification du Programme de Construction de nature à entraîner un surcoût significatif au titre de sa réalisation ou de son exploitation autre que le paiement de la redevance d'archéologie préventive éventuellement générée par le permis de construire ;*
- *et/ou les travaux de la DRAC devront avoir été achevés avant la Date de Signature et la configuration physique du Terrain à l'issue de ces travaux ne devra pas être à l'origine de surcoûts ou de perte de recettes à l'occasion de la réalisation du Programme de Construction ou d'un allongement de la durée des travaux y afférents.*

En ce qui concerne la pollution, il est ici précisé qu'ils ne se situent pas dans l'assiette de la copropriété de l'ensemble immobilier du volume 3 ci-dessus nommé, cadastré section AE numéro 919 et 928.

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 le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

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, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire"*.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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 la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

Pour la validité de l'inscription d'hypothèque légale spéciale du vendeur à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'office notarial.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis à l'**ACQUEREUR** aucun ancien titre de propriété.

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** pour se faire délivrer mais à ses frais, tous extraits ou copies authentiques d'actes concernant le terrain, sur lequel sera édifié l'immeuble

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou 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.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour toutes contestations pouvant opposer l'une des parties, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux compétents de la situation des biens vendus.

Par contre, en cas d'intervention aux présentes d'une banque ou d'un établissement prêteur quelconque, et pour les seules instances susceptibles d'opposer cette banque ou cet établissement prêteur à l'**ACQUEREUR**, il est laissé à ces établissements le choix entre cette attribution élective de juridiction et celle des Tribunaux compétents de leur siège social.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné 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.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, 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 ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : contact.42090@notaires.fr .

Si les personnes 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.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.