

299123

MA/MT/

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE VINGT SIX SEPTEMBRE**

**A FLIXECOURT (Somme), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Mohamed MATAICH, Notaire soussigné, titulaire d'un Office
Notarial à FLIXECOURT, ZA - Allée de la Haute Borne,**

**Avec la participation de Maître Pierre-Emmanuel PERROT, notaire à
COURBEVOIE (92403), 5 Place Hérold, assistant l'ACQUEREUR.**

A reçu le présent acte à la requête des parties ci-après identifiées.

VENDEUR

La **Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAC des HAUTS PLATEAUX**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Somme, dont l'adresse est à FLIXECOURT (80420), 1 allée des Quarante Zac des Hauts du Val de Nièvre, identifiée au SIREN sous le numéro 200008555.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI C.J.J. GAY LUSSAC**, Société civile immobilière au capital de 150 000,00 euros, dont le siège est à LE BLANC-MESNIL (93150), 157 avenue Charles Floquet Bâtiment 3, identifiée au SIREN sous le numéro 399053313 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

QUOTITES ACQUISES

SCI C.J.J. GAY LUSSAC acquiert la pleine propriété des biens objet des présentes.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes

solidairement entre elles, sans que cette solidarité ne soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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 ;
- 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 225-19 5 bis du Code pénal.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le "Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAC des HAUTS PLATEAUX" est représenté à l'acte par Monsieur René LOGNON, agissant en sa qualité de Président dudit Syndicat Mixte ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu :

- d'une délibération en date du 19 janvier 2018, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ledit Monsieur LOGNON précise que ladite délibération a fait l'objet du contrôle de légalité et n'a fait l'objet d'aucun recours, ni retrait.

- d'une délibération en date du 31 août 2018. Le VENDEUR n'est pas en mesure, à ce jour, de communiquer une copie du procès-verbal de délibération ainsi qu'il résulte d'une attestation demeurée ci-annexée.

Il s'oblige à communiquer ledit procès-verbal dans les meilleurs délais au Notaire soussigné.

- La Société dénommée SCI C.J.J. GAY LUSSAC est représentée à l'acte par Monsieur Xavier CHONIK, Directeur Général Finance du Groupe JJA, domicilié professionnellement à LE BLANC MESNIL (93150) 157 avenue Charles Floquet Bâtiment 3,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jacques-Olivier ABITEBOUL, domicilié professionnellement au siège de ladite société aux termes d'une procuration sous seing privé en date à LE BLANC MESNIL (93150), du 20 septembre 2018, qui demeure annexée aux présentes.

Monsieur Jacques-Olivier ABITEBOUL ayant lui-même agi en sa qualité de gérant, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 29 juillet 2008 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu tant de la loi que des statuts.

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant du "**Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAC des HAUTS PLATEAUX**" est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil syndical en date du 19 Janvier 2018 et visées par la Préfecture de la Somme, le 29 janvier 2018.

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.

En ce qui concerne la délibération du 31 août 2018, le VENDEUR s'oblige à communiquer au Notaire soussigné le visa de la Préfecture dès réception.

EXPOSE

Préalablement au compromis de vente objet des présentes, il est exposé ce qui suit ;

Dans le cadre du projet d'implantation de la société JJA, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92522), 176 avenue Charles de Gaulle, immatriculé au RCS de NANTERRE sous le numéro 308 972 181, il a été arrêté le principe que ce projet pourrait être réalisé sur la commune de MOUFLERS sur les parcelles portées au cadastre sous la section ZC numéros 60, 64, 56, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 et 15, ZD 39 et 27 sur la commune de L'ETOILE sur les parcelles ZB 26, 29, 8 et VILLE LE MARCLET sur la parcelle ZA 1.

Le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAC des HAUTS PLATEAUX et la société JJA ont régularisé un premier compromis de vente en date du 11 juin 2018 sur les biens immobiliers appartenant audit Syndicat Mixte situés sur la Zone d'Activité des Hauts Plateaux (MOUFLERS : ZC 60, ZC 64, ZD 39, ZD 27, ZC 56 - L'ETOILE : ZB 29, ZB 8 et ZB 26).

Il est ici rappelé aux parties que ce compromis de vente a été conclu notamment sous conditions suspensives suivantes :

« Signature d'un second compromis d'acquisition (phase deux).

L'acquéreur envisage, dans une deuxième phase, de se porter acquéreur de nouvelles parcelles situées sur les communes de :

- *MOUFLERS cadastrées :*
 - *section ZC numéro 7 pour 93a 30ca.*
 - *section ZC numéro 8 pour 71a 80ca.*
 - *section ZC numéro 9 pour 01ha 87a 80ca.*
 - *section ZC numéro 10 pour 01ha 91a 30ca.*
 - *section ZC numéro 11 pour 01ha 14a 10ca.*
 - *section ZC numéro 12 pour 01ha 05a 80ca.*
 - *section ZC numéro 13 pour 01ha 68a 40ca.*
 - *section ZC numéro 14 pour 01ha 18a 90ca.*
 - *section ZC numéro 15 pour 04ha 32a 30ca.*
 - *section ZC numéro 2 pour 63a 80ca.*
 - *section ZC numéro 3 pour 80a 90ca.*
- *VILLE LE MARCLET section ZA numéro 1 pour 83a 20ca.*

Ces biens ne sont pas actuellement la propriété du Syndicat Mixte. Ce dernier indique avoir l'accord des différents propriétaires pour l'acquisition de ces biens à l'exception des propriétaires de la parcelle ZC 3 sur la commune de MOUFLERS. Les compromis de vente ont été régularisés le 8 juin 2018 à l'exception de celui devant porter sur la parcelle ZC 3 sur la Commune de MOUFLERS. Dès que ce dernier compromis sera régularisé, le Syndicat Mixte s'engage à signer un compromis au profit l'acquéreur objet des présentes ou toute personne substituée par lui, portant sur lesdits biens, moyennant le prix principal de SEPT (7,00) Euros hors taxes par m². Ce prix sera complété de la TVA sur marge à communiquer par le vendeur. Ce compromis de la seconde phase devra être régularisé avant le 30 septembre 2018.

Par conséquent, les présentes sont soumises à la condition suspensive de la régularisation par le syndicat mixte au profit de l'acquéreur ou toute personne substituée par lui, d'un compromis de vente pourtant sur les parcelles ci-avant citées, avant le 30 septembre 2018, moyennant le prix de SEPT (7,00) Euros hors taxe par m². Les frais d'acquisition seront à la charge de l'acquéreur.

Il est ici précisé que ledit compromis devra également intégrer les parcelles cadastrées sur la Commune de MOUFLERS section ZC numéros 4 et 6. Ces biens sont actuellement à usage de chemin. Le vendeur s'oblige à dévoyer ce chemin et à s'en porter acquéreur. Cette acquisition interviendra après la désaffectation à l'usage direct du public dudit chemin. Il indique qu'il n'existe à ce jour aucune opposition à cette acquisition.

Ce compromis sera soumis à la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR :

- d'un permis de construire un programme de bâtiments à usage d'entrepôts de grande hauteur, purgé de tous recours et retrait administratif.
- de l'autorisation définitive d'exploiter.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

Précision étant ici faite que l'acquéreur indique vouloir se porter également acquéreur de la parcelle située sur la commune de MOUFLERS Cadastree section ZC Numéro 1. Le syndicat mixte n'entend pas intégrer cette parcelle dans le compromis à réaliser au profit de l'acquéreur. Ce dernier indique faire son affaire personnelle de cette acquisition excluant toute condition suspensive à ce sujet. Par conséquent, en cas de non acquisition de cette parcelle, l'acquéreur ne pourra pas invoquer la caducité des présentes. »

« Dévoiemnt de lignes de communication ou électrique »

L'acquéreur indique que pour réaliser son projet d'implantation sur les parcelles objet des présentes et sur celles du second compromis, il est nécessaire que les terrains ne soient affectés d'aucune servitude encore active liée à des câbles électriques ou téléphoniques, enterrés ou aériens.

De son côté, le syndicat mixte s'engage à entrer en négociation avec les concessionnaires de telles servitudes afin d'obtenir le dévoiemnt de ces lignes hors du périmètre d'implantation des bâtiments à édifier par l'acquéreur.

Il est ici précisé qu'il existe une ligne aérienne haute tension qui ne pourra pas être dévoyée. Toutefois, elle n'affecte pas l'implantation des bâtiments futurs à édifier par l'acquéreur car traversant la parcelle cadastrée section ZB numéro 29, le tout ainsi indiqué par les parties. Cette ligne ne sera pas dévoyée et cette servitude n'est pas concernée par la présente condition suspensive.

Par conséquent, les présentes sont soumises à la condition suspensive que le syndicat mixte obtienne l'accord de dévoiemnt de ces servitudes éventuelles, à l'exception de la ligne haute tension ci-avant évoquée, hors du périmètre des parcelles suivantes :

- les parcelles objet du présent compromis ;
- les parcelles objet du second compromis d'acquisition ci-dessus visé (parcelles situées sur les communes de :
 - MOUFLERS cadastrées section ZC numéros 7 à 15, 2 à 3,
 - VILLE LE MARCLET section ZA numéro 1.)
- et de la parcelle située sur la commune de MOUFLERS Cadastree section ZC Numéro 1.

Cet accord devra être obtenu au plus tard le 31 Décembre 2018 et justifié au notaire soussigné et à l'acquéreur par le vendeur par tous moyens de droits.

Les parties conviennent que le vendeur et l'acquéreur devront valider, d'un commun accord, les conditions d'intervention et le coût des travaux à intervenir pour le dévoiemnt de la ligne électrique. A cette occasion, les parties s'engagent à convenir des modalités de prise en charge par l'acquéreur d'une partie du coût financier du dévoiemnt de la ligne électrique en cas de non régularisation de l'acte de vente de la deuxième phase.

Les travaux de dévoiement devront avoir été réalisés au plus tard le 31 Décembre 2019 au frais du vendeur.

Pour garantir la bonne exécution des travaux par le vendeur, le montant des travaux fera l'objet d'un séquestre entre les mains du notaire soussigné. Les conditions de libération du séquestre seront arrêtées dans l'acte authentique de vente.

A titre indicatif, il est demeuré ci-annexé un plan du réseau électrique.

Cette condition suspensive liée au dévoiement de la ligne électrique est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR qui sera le seul à pouvoir y renoncer. »

Dans le cadre de cette opération, la société intéressée par le site envisage d'étendre son implantation notamment sur les biens objet des présentes. Ces biens ne sont pas actuellement la propriété du Syndicat Mixte.

Les compromis de vente ont été régularisés, entre ledit Syndicat Mixte et les propriétaires actuels des biens, le 8 juin 2018 et le 18 juillet 2018. A l'exception des parcelles situées sur la commune de MOUFLERS cadastrée section ZC numéros 4 et 6 actuellement affectées à un usage de chemin.

Dans les compromis ci-avant visés, il est notamment indiqué « *que le propriétaire autorise le Syndicat Mixte pour l'Aménagement de la ZAC des HAUTS PLATEAUX à signer des compromis sur les parcelles au profit de la société JJA ou toute autre personne substituée par elle, et autorise cet amateur à déposer toute demande de permis de construire, réaliser toute étude de sols. Il donne son accord à toute modification du Plan Local d'Urbanisme* ».

Ces compromis ont été conclus sous diverses conditions suspensives, ci-après rapportées ;

«

- *Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.*
- *Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.*
- *Qu'il soit obtenu par l'acquéreur la résiliation du bail rural portant sur les biens objet des présentes, ladite résiliation devant prendre effet le jour de la signature de l'acte authentique de vente moyennant le versement d'une indemnité à la charge de l'acquéreur ne pouvant excéder deux fois le barème de la chambre d'agriculture en vigueur au moment de la signature du protocole de résiliation du bail. Cette condition étant faite au profit de l'acquéreur ce dernier aura la faculté d'y renoncer.*
- *Qu'il soit obtenu par l'acquéreur la résiliation des baux ruraux portant sur l'assiette foncière nécessaire au projet comme indiqué dans l'exposé préalable ; ladite résiliation devant prendre effet le jour de la signature de l'acte authentique de vente moyennant le versement d'une indemnité à la charge de l'acquéreur ne pouvant excéder deux fois le barème de la chambre d'agriculture en vigueur au moment de la signature du protocole de résiliation du bail. Cette condition étant faite au profit de l'acquéreur ce dernier aura la faculté d'y renoncer.*

- Que l'acquéreur devienne propriétaire de l'ensemble des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'implantation de la société JJA et dont le parcellaire est identifié dans l'exposé préalable. Cette vente devant avoir lieu moyennant un prix ne pouvant excéder 27.500,00 Euros par hectare auquel s'ajoute une indemnisation de la totalité du montant de la plus-value éventuelle due par le vendeur. Cette condition étant faite au profit de l'acquéreur ce dernier aura la faculté d'y renoncer.
- Que la vente des biens appartenant à l'acquéreur ainsi ceux dont il envisage de réaliser l'acquisition dans la perspective de l'implantation de la société JJA, soit effectivement cédés au profit de la société JJA ou toute autre personne substituée par elle en même temps que l'acquisition des parcelles dont il n'est pas encore propriétaire à ce jour. Cette condition étant faite au profit de l'acquéreur ce dernier aura la faculté d'y renoncer.
- Que le fermier titulaire d'un bail rural ou toute autre personne pouvant bénéficier d'un droit de préemption institué par l'article L 412-8 du Code rural et de la pêche maritime, n'exerce pas son droit de préemption sur les biens objet des présentes.
- Que la SAFER n'exerce pas son droit de préemption tant sur les biens objet des présentes que sur les autres biens formant l'assiette foncière du projet d'implantation de la société JJA.
- Qu'il soit obtenu par l'acquéreur un diagnostic vestiges archéologiques négatif le dispensant de toute prescription en matière de fouille archéologique. Cette condition étant faite au profit de l'acquéreur ce dernier aura la faculté d'y renoncer.
- Que l'acquéreur obtienne le déplacement de la ligne à haute tension (actuellement enterrée dans le chemin rural) en dehors de l'assiette foncière nécessaire à l'implantation de la société JJA.
- Que l'acquéreur devienne propriétaire des chemins ruraux existants sur l'assiette foncière objet du projet d'implantation et leur dévoiement hors de cette assiette foncière. »

Compte tenu de ce qui précède et dans le respect des engagements pris par les parties, il est passé à la régularisation du présent compromis de vente.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes et qu'il en devienne propriétaire, à l'**ACQUEREUR**, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Immeuble article un

DESIGNATION

A MOUFLERS (SOMME) 80690

Diverses parcelles de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	2	DERRIERE LE BOIS MELAN	00 ha 63 a 80 ca
ZC	3	DERRIERE LE BOIS MELAN	00 ha 80 a 90 ca
ZC	7	LES QUATRE VINGT TREIZE	00 ha 93 a 30 ca
ZC	8	LES QUATRE VINGT TREIZE	00 ha 71 a 80 ca

ZC	9	LES QUATRE VINGT TREIZE	01 ha 87 a 80 ca
ZC	10	LES QUATRE VINGT TREIZE	01 ha 91 a 30 ca
ZC	11	LES QUATRE VINGT TREIZE	01 ha 14 a 10 ca
ZC	12	LES QUATRE VINGT TREIZE	01 ha 05 a 80 ca
ZC	13	LES QUATRE VINGT TREIZE	01 ha 68 a 40 ca
ZC	14	LES QUATRE VINGT TREIZE	01 ha 18 a 90 ca
ZC	15	LES QUATRE VINGT TREIZE	04 ha 32 a 30 ca
ZC	4	LES QUATRE VINGT TREIZE	00 ha 26 a 80 ca
ZC	6	LES QUATRE VINGT TREIZE	00 ha 29 a 10 ca

Total surface : 16 ha 84 a 30 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Immeuble article deux

DESIGNATION

A VILLE-LE-MARCLET (SOMME) 80420 Lieu-dit Bois des Dames.
Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZA	1	BOIS DES DAMES	00 ha 83 a 20 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

SURFACE TOTALE CEDEE

La surface totale cédée est de 17ha 67a 50ca

BORNAGE

Le vendeur indique qu'il mandatera un géomètre pour la réalisation d'un plan de bornage contradictoire avec implantation des bornes sur les biens objet des présentes au plus tard au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Il s'engage à communiquer à l'acquéreur le plan de bornage des terrains au plus tard le 31 décembre 2018.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

Compte tenu des circonstances particulières du présent acte rappelées dans l'exposé préalable et notamment le fait que le vendeur n'est pas encore à ce jour propriétaire des biens objet des présentes et que ces biens n'ont pas encore la qualité juridique de terrain à bâtir, il n'est pas possible de fixer le montant de la TVA sur la vente envisagée.

Compte tenu de cette situation, les parties sont convenues de fixer le prix des biens objet des présentes au prix de **UN MILLION DEUX CENT TRENTE-SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (1 237 250,00 EUR) hors taxes**. A ce prix hors taxe devra s'ajouter le montant de la TVA qui sera fixée dans l'acte authentique de vente à recevoir par le notaire soussigné. Par conséquent, le présent prix hors taxe subira une hausse à hauteur du montant de la TVA.

Le VENDEUR, en sa qualité d'assujetti habituel, effectuera le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe sera acquittée auprès de la recette des impôts d'AMIENS où le redevable est identifié sous le numéro FR702000085500019.

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les **PARTIES** soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'**ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

NEGOCIATION

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

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

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les **PARTIES** et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix disponible.

Conditions suspensives auxquelles aucune des parties ne pourra renoncer

1°) Que le vendeur devienne propriétaire des biens

Les présentes sont conclues sous la conditions que le vendeur devienne propriétaire des parcelles objet des présentes par la signature de l'acte authentique de vente à recevoir par le notaire soussigné au plus tard le 15 juin 2021.

Par conséquent, la vente des biens objet des présentes ne pourra intervenir au profit de l'acquéreur que lorsque l'ensemble des conditions suspensives affectant les compromis signés avec les différents propriétaires auront été réalisées et que l'acte de vente constatant le transfert de propriété aura été signé.

En tant que de besoin, le vendeur a communiqué à l'acquéreur, dès avant ce jour, une copie de chaque compromis signé avec les propriétaires actuels des parcelles objet de la vente.

2°) Qu'aucun droit de préemption ou de préférence ne soit exercé

L'acte de vente au profit de l'acquéreur ne pourra intervenir que lorsque tous les bénéficiaires de droits de préemption ou de préférences auront renoncé à l'exercice de leur droit dans les formes et délais légaux.

Conditions suspensives particulières stipulées dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR

1°) Que l'acquéreur devienne propriétaire des parcelles de la première phase

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que l'acquéreur devienne propriétaire, par la signature de l'acte authentique de vente, des parcelles appartenant au vendeur et pour lesquelles un compromis de vente a été régularisé suivant acte reçu par le notaire soussigné le 11 juin 2018.

2°) Que le vendeur obtienne la modification du PLU

Compte tenu du projet de construction souhaité par l'acquéreur, les présentes sont soumises à la condition suspensive que le vendeur obtienne l'adaptation des documents d'urbanisme permettant la réalisation du projet de construction du bénéficiaire sur les terrains objet du présent compromis.

Il est ici précisé que le vendeur ne serait être tenu à une obligation de résultat liée à cette adaptation compte tenu des procédures d'urbanisme à mettre en place.

3°) Acquisition parcelles MOUFLERS section ZC numéros 4 et 6

Il est ici précisé par le vendeur que les parcelles situées sur la commune de MOUFLERS cadastrée section ZC numéros 4 et 6 sont actuellement affectées à un usage de chemin et qu'il se portera acquéreur desdits biens dès avant la signature de l'acte authentique de vente. Cette acquisition interviendra après la désaffectation à l'usage direct du public dudit chemin.

Il indique qu'il n'existe à ce jour aucune opposition à cette acquisition.

Par conséquent, les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'acquisition desdites parcelles par le Syndicat Mixte avant la régularisation de l'acte de vente portant sur les biens objet des présentes au profit de l'acquéreur.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

Précision étant ici faite que l'acquéreur indique vouloir se porter également acquéreur de la parcelle située sur la commune de MOUFLERS Cadastree section ZC Numéro 1. Le syndicat mixte n'entend pas intégrer cette parcelle dans le compromis à réaliser au profit de l'acquéreur. Ce dernier indique faire son affaire personnelle de cette acquisition excluant toute condition suspensive à ce sujet. Par conséquent, en

cas de non acquisition de cette parcelle, l'acquéreur ne pourra pas invoquer la caducité des présentes.

4°) Dévoiement des lignes de communication ou électrique

L'acquéreur indique que pour réaliser son projet d'implantation sur les parcelles objet des présentes et sur celles du premier compromis, il est nécessaire que les terrains ne soient affectés d'aucune servitude encore active liée à des câbles électriques ou téléphoniques, enterrés ou aériens.

De son côté, le syndicat mixte s'engage à entrer en négociation avec les concessionnaires de telles servitudes afin d'obtenir le dévoiement de ces lignes hors du périmètre d'implantation des bâtiments à édifier par l'acquéreur.

Il est ici précisé qu'il existe une ligne aérienne haute tension qui ne pourra pas être dévoyée. Toutefois, elle n'affecte pas l'implantation des bâtiments futurs à édifier par l'acquéreur car traversant la parcelle cadastrée section ZB numéro 29 (commune de L'ETOILE) concernée par le premier compromis. Comme indiqué dans le premier compromis signé entre les parties le 11 juin 2018, cette ligne ne sera pas dévoyée et cette servitude n'est pas concernée par la présente condition suspensive.

Par conséquent, les présentes sont soumises à la condition suspensive que le syndicat mixte obtienne l'accord de dévoiement de ces servitudes éventuelles, à l'exception de la ligne haute tension ci-avant évoquée, hors du périmètre des parcelles suivantes :

- les parcelles objet du présent compromis ;
- les parcelles objet du premier compromis d'acquisition ci-dessus visé (parcelles situées sur les communes de :
-MOUFLERS (80), ZD39, 27, ZC56,60 et 64.
-L'ETOILE (80), ZB29,8 et 26.

Cet accord devra être obtenu au plus tard le 31 Décembre 2018 et justifié au notaire soussigné et à l'acquéreur par le vendeur par tous moyens de droit.

Les parties conviennent que le vendeur et l'acquéreur devront valider, d'un commun accord, les conditions d'intervention et le coût des travaux à intervenir pour le dévoiement de la ligne électrique. Les travaux de dévoiement devront avoir été réalisés au plus tard le 31 Décembre 2019.

Ils seront exécutés sous la responsabilité exclusive du VENDEUR.

Pour garantir la bonne exécution des travaux par le vendeur, le montant des travaux fera l'objet d'un séquestre entre les mains du notaire soussigné. Les conditions de libération du séquestre seront arrêtées dans l'acte authentique de vente.

Les parties indiquent qu'un devis a été obtenu de la société ENEDIS pour le déplacement de la ligne, en date du 10 juillet 2018, demeuré ci-annexé, pour un montant total de 141.635,86 Euros TTC.

Les parties conviennent d'une prise en charge par l'acquéreur de 50 % du montant des travaux dans la limite de 70.817,93 euros TTC.

Il est convenu ce qui suit entre les parties, en cas de non régularisation de l'acte authentique de vente, des biens objet des présentes, au profit de l'acquéreur ou toute autre personne substituée par lui :

- Si cette non régularisation est imputable à l'ACQUEREUR, ce dernier s'engage à prendre à sa charge la totalité des frais effectivement engagés par le VENDEUR, mais dans la limite de 50 % du montant du devis de la société ENEDIS, soit la somme maximum de 70.817,93 euros TTC.

- Corrélativement, si cette non régularisation est imputable au VENDEUR, ce dernier s'engage à prendre à sa charge la totalité des frais effectivement engagés par l'ACQUEREUR, mais dans la limite de 50 % du montant dudit devis de la société ENEDIS, soit la somme maximum de 70.817,93 euros TTC.

A titre indicatif, il est demeuré ci-annexé un plan du réseau électrique.

Cette condition suspensive liée au dévoiement de la ligne électrique est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

5°) Urbanisme

La présente opération est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat d'urbanisme ou d'une lettre de renseignements d'urbanisme ne révélant pas de servitudes spéciales grevant le BIEN, susceptibles de compromettre le projet de construction de l'Acquéreur.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

6°) Servitude

La présente opération est soumise à la condition suspensive que le BIEN ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible d'empêcher la réalisation de l'opération de construction de l'Acquéreur.

La présente condition suspensive est stipulée en faveur de l'ACQUEREUR seul, qui pourra toujours y renoncer.

7°) Permis de construire

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait, pour l'édification sur le terrain objet des Présentes du programme de construction suivant :

- la réalisation d'un programme de bâtiments à usage d'entrepôts, activités et bureaux pour une Surface de Plancher des Constructions de SOIXANTE SIX MILLE METRES CARRÉS (66.000 m²) maximum.

L'ACQUEREUR s'engage à faire toute diligence pour parvenir à la délivrance dudit permis de construire et spécialement à fournir aux services instructeurs tous les renseignements qui pourront leur être nécessaires.

Le VENDEUR s'oblige également à communiquer immédiatement et sans délai à l'ACQUEREUR toutes lettres, notifications, observations qui pourraient lui être adressées par les autorités compétentes.

L'ACQUEREUR de son côté s'engage expressément à tenir régulièrement informé le VENDEUR de l'avancement du dossier et notamment de tous échanges de correspondance avec les services administratifs compétents pour instruire les demandes et de toutes demandes de pièces supplémentaires émanant desdits services et susceptibles de retarder l'instruction de la demande.

Dépôt de la demande de permis de construire

L'ACQUEREUR devra déposer sa demande de permis de construire au plus tard le **1^{er} mars 2019**.

L'ACQUEREUR adressera au VENDEUR copie du récépissé de dépôt de la demande de permis de construire délivré par la Mairie.

L'ACQUEREUR s'engage également à adresser au VENDEUR le moment venu copie de la notification des délais d'instruction délivrée par la Mairie.

L'ACQUEREUR sera tenu d'adresser au VENDEUR une copie de l'arrêté de permis de construire dans les 10 jours ouvrés de sa délivrance.

Absence de recours et retrait sur les autorisations administratives obtenues

Le présent acte est soumis à la condition suspensive de l'absence de notification, dans les délais légaux et **au plus tard le 6 janvier 2020**, d'un retrait ou demande de retrait, d'un déféré administratif ou d'un recours des tiers, gracieux ou contentieux à l'autorité ayant procédé à la délivrance des autorisations administratives obtenues.

L'ACQUEREUR devra procéder à l'affichage du ou des permis sur le terrain dans les quinze (15) jours de sa (leur) délivrance. Le VENDEUR autorise expressément l'ACQUEREUR à procéder audit affichage. Il devra maintenir cet affichage en continu sur le terrain.

L'ACQUEREUR devra faire constater par huissier l'affichage du ou des permis et/ou permis modificatifs sur le terrain pendant une durée de deux mois, au moyen de deux constats dressés à deux mois d'intervalle, et adresser au VENDEUR lesdits constats d'affichage par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard quinze (15) jours après que le deuxième constat aura été dressé.

Le caractère définitif de l'autorisation administrative résultera d'une attestation délivrée :

- Soit par l'autorité administrative compétente qui a délivré le permis ci-dessus, celle-ci certifiant :
 - N'avoir reçu aucune notification, faite dans le délai légal, de recours gracieux,
 - Soit dans l'hypothèse où elle aurait reçu une telle notification effectuée dans le délai légal, qu'elle a expressément rejeté le recours gracieux dont elle a été saisie, avec indication de la date à laquelle ce rejet a été notifié.

Dans cette dernière hypothèse, l'attestation émise par l'autorité qui a délivré le permis ne vaudra pas justification du caractère définitif du permis, puisque le rejet du recours gracieux ouvre à son auteur un nouveau délai de deux mois pour intenter un recours contentieux.

En ce cas, le caractère définitif du permis ne pourra résulter que d'une attestation de l'autorité sus-visée délivrée après l'expiration d'un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours ouvrés suivant la réception par l'auteur du recours gracieux de la notification de rejet sus-visée.

- Et qu'elle n'a pas reçu de notification, faite dans le délai légal de recours contentieux,
- Qu'elle n'a pas retiré dans le délai de trois (3) mois de sa signature le permis dont s'agit,
- Et qu'elle n'a reçu aucune opposition, aucune demande de retrait ou de procédure en annulation ou en retrait formulées par le Préfet dans le cadre du contrôle de légalité du permis susvisé.

- Soit, si l'autorité administrative refusait de délivrer ladite attestation, par le titulaire du ou des permis, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, non plus qu'aucune notification de retrait de ce ou ces permis dans le délai légal.

Hypothèse d'un recours, retrait ou déféré préfectoral à l'encontre d'un /des permis de construire obtenus :

En cas d'existence d'un recours, déféré préfectoral, ou d'un retrait, l'ACQUEREUR devra le porter à la connaissance du VENDEUR, par lettre recommandée avec avis de réception, dans les quinze (15) Jours où l'ACQUEREUR en aura lui-même eu connaissance.

Dans l'hypothèse de l'exercice d'un ou plusieurs recours ou d'un déféré administratif, la date ci-dessous fixée pour la réalisation de la vente sera de plein droit prorogée d'une période de trois (3) mois, afin que l'ACQUEREUR mette à profit ce délai complémentaire pour étudier les motifs du ou des recours et /ou envisager les modalités de désistement de la part du ou des requérants.

La présente condition suspensive est stipulée en faveur de l'ACQUEREUR seul, qui pourra toujours y renoncer.

8°) Autorisation définitive d'exploiter

La réalisation des présentes est également soumise à l'obtention par l'ACQUEREUR de l'autorisation définitive d'exploiter, purgée de tous recours et retrait.

Dépôt de la demande d'autorisation définitive d'exploiter

L'ACQUEREUR devra déposer sa demande d'autorisation définitive d'exploiter au plus tard le **1^{er} mars 2019**.

L'ACQUEREUR adressera au VENDEUR copie du récépissé de dépôt de la demande d'autorisation définitive d'exploiter.

L'ACQUEREUR sera tenu d'adresser au VENDEUR une copie de l'autorisation définitive d'exploiter dans les 10 jours ouvrés de sa délivrance.

Absence de recours et retrait sur l'autorisation définitive d'exploiter

Le présent acte est soumis à la condition suspensive de l'absence de notification, dans les délais légaux et **au plus tard le 6 janvier 2020**, d'un retrait ou demande de retrait, d'un déféré administratif ou d'un recours des tiers, gracieux ou contentieux à l'autorité ayant procédé à la délivrance de l'autorisation définitive d'exploiter obtenue.

La présente condition suspensive est stipulée en faveur de l'ACQUEREUR seul, qui pourra toujours y renoncer.

9°) Etude de sol

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de la réalisation d'une étude géotechnique par l'ACQUEREUR et à ses frais exclusifs, concluant que les constructions à édifier par l'ACQUEREUR ne nécessitent pas la réalisation de sujétions particulières relatives au sous-sol.

Dans cette hypothèse, l'ACQUEREUR pourra se prévaloir de la caducité des présentes sans indemnité de part ni d'autre.

La présente condition suspensive devra être réalisée au plus tard dans un délai de CINQ (5) MOIS après la signature des présentes.

La réalisation ou la non réalisation de la présente condition suspensive sera suffisamment justifiée par l'envoi par l'ACQUEREUR au VENDEUR, dans le délai ci-dessus convenu, d'une lettre recommandée avec accusé de réception lui précisant, savoir :

- soit la non réalisation de la condition suspensive en y joignant l'audit sus-visé, et par conséquent la caducité de la présente promesse de vente,

- soit la réalisation de la condition suspensive.

En cas de non réalisation de la présente condition suspensive, les parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai d'un mois pour décider de la suite à donner à la présente opération.

Pour l'application de la présente clause, il est convenu que l'ACQUEREUR aura le libre choix de la société devant réaliser l'étude.

A défaut de réalisation par l'ACQUEREUR de l'étude géotechnique ou de transmission des résultats de celle-ci au VENDEUR dans le délai ci-dessus convenu, la présente condition suspensive sera considérée comme réalisée.

La présente condition suspensive est stipulée en faveur de l'ACQUEREUR seul, qui pourra toujours y renoncer.

10°) Purge fouilles archéologiques

Comme indiqué dans l'exposé préalable, les compromis d'acquisition par le Syndicat Mixte, des biens objet des présentes, ont été conclus sous la condition suspensive qu'il soit obtenu un diagnostic vestiges archéologiques négatif dispensant le Syndicat Mixte de toute prescription en matière de fouilles archéologiques. Cette condition a été faite dans l'intérêt exclusif du Syndicat Mixte qui peut y renoncer.

L'acquéreur objet des présentes, n'entend pas également supporter un éventuel coût relatif à cette question.

Par conséquent, et dans l'hypothèse où le Syndicat Mixte renoncerait au bénéfice de la condition suspensive stipulée en sa faveur dans les compromis d'acquisition alors même que des fouilles seraient prescrites, le présent compromis est soumis à la condition suspensive de la purge des fouilles archéologiques sur la totalité des biens objet des présentes, que le vendeur s'engage à entreprendre à ses frais exclusifs. Cette purge devra être effective au plus tard le 31 décembre 2019 et justifié au notaire soussigné et à l'acquéreur par le vendeur par tous moyens de droit.

Cette condition suspensive est stipulée dans l'intérêt exclusif de l'ACQUEREUR qui sera le seul à pouvoir y renoncer.

11°) Dévoisement du chemin rural

Les présentes sont soumises à la condition suspensive du dévoisement du chemin rural cadastré section ZC 4 et 6 en périphérie des parcelles devenues la propriété de l'acquéreur.

Pour réaliser ce chemin, l'acquéreur s'oblige à rétrocéder la surface nécessaire au dévoisement du chemin rural moyennant le prix de SEPT EUROS (7,00€) par mètre carré hors taxe. Les frais seront supportés par l'acquéreur du chemin dévoté (la commune ou le syndicat mixte).

Autorisations particulières données par le VENDEUR à l'ACQUEREUR

Le VENDEUR autorise l'ACQUEREUR :

- à effectuer toutes demandes auprès de toutes administrations en vue de l'obtention de toutes autorisations quelconques, permis de démolir, permis de construire, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte ;

- à faire visiter le Terrain par ses architectes, géomètres, bureaux d'études et entrepreneurs et procéder à l'établissement de tous plans, relevés, sondages, études et métrés nécessaires à la réalisation du programme de travaux.

Le VENDEUR déclare que cette autorisation profite tant à l'ACQUEREUR qu'à ses ayants-droit et ayants-cause ainsi qu'à toute personne morale désignée par l'ACQUEREUR

Toutefois, aucuns travaux ne pourront être entrepris avant la réalisation de la Vente, à l'exception des travaux de sondage, piquetage et études de sol et de pollution que l'ACQUEREUR pourra effectuer à ses frais exclusifs.

A défaut de réalisation de la vente, l'ACQUEREUR s'oblige à remettre le terrain dans son état d'origine à ses frais exclusifs.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de CENT VINGT-SEPT MILLE SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS (127 725,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

SEQUESTRE

L'**ACQUEREUR** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le **3 Octobre 2018** et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître MATAICH, notaire soussigné, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de CENT VINGT-SEPT MILLE SEPT CENT VINGT-CINQ EUROS (127 725,00 EUR).

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **VENDEUR**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

I – Cette somme viendra en déduction du prix du par l'**ACQUEREUR** lors de la réalisation de l'acte authentique.

II – En cas de non réalisation des présentes par la faute de l'**ACQUEREUR**, et conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au **VENDEUR** que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

III – En cas de non réalisation des présentes hors la faute de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** donne dès maintenant pouvoir au séquestre de remettre les fonds à l'**ACQUEREUR**.

IV – Pour le cas où l'**ACQUEREUR** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'a pas été délivré par les propriétaires actuels de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **VENDEUR** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,

- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette 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 un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement et par la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR** ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **VENDEUR**, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Concernant l'immeuble article un

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols 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, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Concernant l'immeuble article deux

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols 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, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE**Concernant l'immeuble article un****CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

Concernant l'immeuble article deux**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUEREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le : **17 janvier 2020** par le ministère de Maître Mohamed MATAICH, Notaire soussigné, avec la participation de Maître Pierre-Emmanuel PERROT, notaire à COURBEVOIE (92403), moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est particulièrement attirée sur les points suivants :

1 –l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;

2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

Le délai ci-dessus fixé pour la signature de l'acte authentique de vente ne pourra pas être prorogé, sauf accord exprès du VENDEUR et de l'ACQUEREUR.

La date d'expiration de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en oeuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en oeuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du ou des biens.

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et qu'en

totalité et en pleine propriété, elle ne pourra pas être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente, et en toute hypothèse avant la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées aux présentes.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **VENDEUR** et la personne substituée dans tous ses termes.

Dans la mesure où les présentes entreraient dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'**ACQUEREUR** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite l'**ACQUEREUR** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent agir aux présentes en qualité d'assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La présente mutation entrera dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 2 1° du Code général des impôts.

Le terrain présentement vendu n'aura, au moment de la revente, pas déjà ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le **VENDEUR**.

En conséquence la taxe sur la valeur ajoutée sera due sur la marge.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le **VENDEUR** qui est une personne assujettie à cette taxe au sens de l'article 256-A du Code général des impôts. Il s'oblige ainsi à acquitter la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge dans le délai légal à la recette des impôts de AMIENS (80000) 1 et 3 Rue Pierre Rollin dont il dépend, sur imprimés CA3, étant identifié auprès de ladite recette sous le numéro FR 702000085500019.

L'**ACQUEREUR** ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts, qu'il s'engage à édifier dans le délai de quatre ans à compter de ce jour un immeuble à usage professionnel.

En conséquences, la présente vente donnera lieu à la perception du droit fixe d'enregistrement prévu par l'article 691 bis du Code Général des Impôts

Dans l'hypothèses ou l'acquéreur ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors, à première réquisition de l'administration fiscale acquitter les droits normalement exigibles.

PLUS-VALUE

Le **VENDEUR** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse sus-indiquée, dépendre actuellement du centre des impôts de AMIENS SUD-OUEST, CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES, 1 RUE PIERRE ROLLIN - 80023 AMIENS CEDEX 3 et s'engager à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

La provision sur frais d'acte de vente est estimée à 20.000,00 Euros, compte tenu de l'engagement de construire pris par l'acquéreur soumettant la vente au droit fixe de 125€ au lieu des droits de mutation à titre onéreux, le tout sauf à parfaire ou à diminuer. En cas de modification du régime fiscal de la vente l'acquéreur assumera les frais supplémentaires y attachés.

Le **VENDEUR** supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres, procuration.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur, honoraires estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR), seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUEREUR** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de deux mille euros (2 000,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance de l'**ACQUEREUR**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

a- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités

fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **VENDEUR** entend que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **VENDEUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de décès de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire de l'**ACQUEREUR** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

REDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Mohamed MATAICH, Notaire soussigné, avec la participation de Maître PERROT, notaire à COURBEVOIE (92403).

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

TRANSFERT DE PROPRIETE

Les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les parties reconnaissent avoir été averties par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers.

Elles déclarent, cependant, renoncer expressément à cette formalité et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

Toutefois, les parties donnent dès à présent pouvoir au notaire soussigné pour procéder, en cas de difficultés, à la publication dudit acte à la requête d'une seule des parties.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en l'office notarial du notaire chargé de recevoir l'acte authentique.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

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

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

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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 LIE 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 entête du présent acte.

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

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

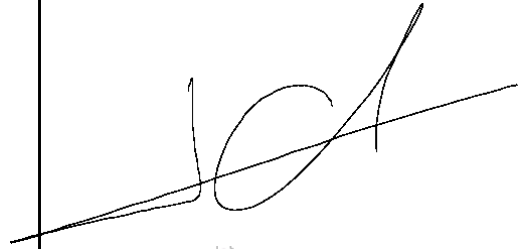
**M. LOGNON René représentant de la
Syndicat Mixte pour l'Aménagement
de la ZAC des HAUTS PLATEAUX a
signé**

à FLIXECOURT
le 26 septembre 2018



**M. CHONIK Xavier représentant de la
société dénommée SCI C.J.J. GAY
LUSSAC a signé**

à FLIXECOURT
le 26 septembre 2018



**et le notaire Me MATAICH MOHAMED a
signé**

à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
LE VINGT SIX SEPTEMBRE

