

APL
101536



101536802

TP/APL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE NEUF DÉCEMBRE**

A MEYLAN (Isère), 27, Boulevard des Alpes, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Arnaud PLOTTIN, Notaire au sein de la SAS Notaires Conseils Associés, titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de Meylan (Isère), 27, Boulevard des Alpes,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Christophe NOTTET, notaire à PARIS (2ème arrondissement, 33 avenue de l'Opéra, assistant le BENEFCIAIRE.

A reçu, à la requête des Parties ci-après identifiées, le présent acte contenant :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE EN ZAC

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La Société dénommée **ISERE AMENAGEMENT**, Société publique locale d'aménagement au capital de 1 180 000,00 €, dont le siège est à GRENOBLE (38000), 34 rue Gustave Eiffel Les Reflets du Drac, identifiée au SIREN sous le numéro 524119641 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **Floor To Floor**, Société par actions simplifiée au capital de 300 000,00 €, dont le siège est à SAINT-HERBLAIN (44800), 5 rue Piliers de la Chauvinière, identifiée au SIREN sous le numéro 823464623 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

QUOTITES ACQUISES

La Société dénommée Floor To Floor acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

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

- qu'elles sont des sociétés de droit français dûment constituées et existant valablement ;
- qu'elles n'ont pas fait et ne font pas l'objet des mesures liées à l'application des articles L.611-1 et suivants et L.620-1 et suivants du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises portant sur le redressement judiciaire et la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des articles du Code du commerce visés ci-dessus ;
- 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 ;
- qu'elles ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires de leurs organes sociaux afin de les autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées à l'occasion des présentes et leurs représentants ont été dûment habilités ;
- La signature des présentes et leur exécution par le PROMETTANT ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait faire obstacle ou avoir une incidence négative à la bonne exécution des engagements nés des présentes ; spécialement en signant les présentes, il ne contrevient à aucun engagement contracté par lui envers des tiers ;
- Les mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction.

L'ACQUEREUR déclare par ailleurs 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.

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

- Extrait K bis et statuts.

- Consultation du Bodacc.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ISERE AMENAGEMENT est représentée à l'acte par Monsieur Christian GALLAND, directeur commercial, en vertu d'une délégation de signature consentie à son profit par Monsieur Christian BREUZA suivant décision numéro 2018-031 en date du 9 novembre 2018.

Monsieur Christian BREUZA agissant lui-même en sa qualité de directeur général délégué de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et d'une délibération du Conseil d'administration en date du 10 février 2017.

- La Société dénommée Floor To Floor est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Christophe ELIE, en vertu d'une procuration consentie à son profit par Monsieur Philippe PUECH, suivant acte sous signature privée.

Monsieur PUECH ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du comité de direction du 24 novembre 2021 dont le procès-verbal est demeuré ci-annexé.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le terme "PROMETTANT" ou "AMENAGEUR" désigne la société dénommée ISERE AMENAGEMENT,
- Le terme "BENEFICIAIRE" désigne la société dénommée FLOOR TO FLOOR,
- Le terme "Parties" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE,
- Les termes "BIEN", "BIENS" ou "Terrain" désigneront l'immeuble objet de la présente promesse de vente, constituant le lot B de la ZAC INSPIRA,
- Les terme "ZAC" ou "ZAC INSPIRA" désigneront la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « Zone Industriale-Portuaire de Salaise-Sablons »,
- Le terme "Dépôt de pièces" désignera l'acte contenant l'ensemble des pièces administratives et technique de la ZAC,
- Le terme "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

INTERPRETATION

Il est convenu entre les Parties que les stipulations du présent acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers et/ou de courriels antérieurs aux présentes.

De plus, dans l'acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- Toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de l'acte ou une annexe de l'acte, sauf précision contraire expresse ;
- les engagements souscrits et les déclarations faites à l'acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

EXPOSE

Préalablement à l'objet des présentes, les Parties exposent ce qui suit :

DEPOT DES PIECES ADMINISTRATIVES ET ENVIRONNEMENTALES DE LA ZAC

Suivant acte reçu par Maître PLOTTIN, notaire à MEYLAN (Isère), le 22 décembre 2020, la société ISERE AMENAGEMENT a déposé au rang des minutes du notaire les pièces suivantes :

ANNEXE N°1 – Délibération de la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais en date du 12 mars 2014 approuvant la création de la ZAC INSPIRA.

ANNEXES N°2 – Pièces relatives à la création de la ZAC :

- Le plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- Le rapport d'étude d'impact,
- Le programme prévisionnel des constructions,
- Le dossier de création de la ZAC.

ANNEXE N°3 – Délibération du Syndicat Mixte de la Zone Industriale-Portuaire de Salaise-Sablons en date du 17 mars 2014 désignant ISERE AMENAGEMENT en qualité de concessionnaire de la ZAC et approuvant le traité de concession.

ANNEXE N°4 – Pièces relatives à la concession de la ZAC :

- Traité de concession,
- Avenant 1 en date du 24 octobre 2014,
- Avenant 2 en date du 18 décembre 2015,
- Avenant 3 en date du 29 avril 2016,
- Avenant 4 en date du 10 octobre 2017,
- Avenant 5 en date du 18 décembre 2018,
- Avenant 6 en date du 9 décembre 2019,
- Avenant 7 en date du 21 février 2020.

ANNEXE N°5 – Pièces relatives au concessionnaire :

- Kbis de la Société ISERE AMENAGEMENT,
- Statuts de la Société ISERE AMENAGEMENT,
- Extrait du Conseil d'administration en date du 10 février 2017.

ANNEXE N°6 – Dossier d'enquête publique :

- Pièce A – Notice,

- Pièces B – Demande d'autorisation environnementale unique (étude d'impact, dossiers loi sur l'eau, dérogation espèces protégées et défrichement),
- Pièces C – Dossier d'exécution,
- Pièces D – Dossier de déclaration d'utilité publique,
- Pièces E – Dossier d'enquête parcellaire,
- Pièces F – Bilan de la concertation,
- Pièce H – Avis de l'Autorité Environnementale,
- Pièce G – Avis du Conseil National de la Protection de la Nature.

ANNEXE N°7 – Arrêté préfectoral numéro 38-2018-12-18-005 en date du 18 décembre 2018 comportant déclaration d'utilité publique du projet INSPIRA.

ANNEXE N°8 – Arrêté préfectoral numéro 38-2018-12-19-001 en date du 19 décembre 2018 comportant autorisation environnementale unique du projet INSPIRA.

ANNEXE N°9 – Arrêté préfectoral numéro 38-2019-01-11-009 en date du 11 janvier 2019 comportant dérogation au régime de protection des espèces protégées sur les terrains dépendant du projet INSPIRA et faisant l'objet d'une concession par l'ETAT au profit de la COMPAGNIE NATIONALE DU RHONE.

ANNEXE N°10 – Arrêté préfectoral numéro 38-2018-12-09-002 en date du 19 décembre 2018 comportant approbation du dossier d'exécution et d'autorisation des travaux d'aménagement de la zone industrialo-portuaire de SALAISE-SABLONS.

ANNEXE N°11 – Cahier des charges de cession et location des terrains.

ANNEXE N°12 – Cahier des limites de prestations techniques.

ANNEXE N°13 – Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

ANNEXE N°14 – Processus d'implantation – Livrables.

ANNEXE N°15 – Charte chantier vert.

ANNEXE N°16 – Cahier des dispositions de suivi et de gestion.

ANNEXE N°17 – Etude historique, documentaire et de vulnérabilité à l'échelle de la zone d'intérêt portuaire Inspira en date du 28 mai 2018.

Le tout afin d'en assurer la conservation.

Le BENEFICIAIRE reconnaît expressément avoir eu connaissance dès avant ce jour de l'ensemble des annexes susvisées et dispense expressément le notaire soussigné de les annexer au présent acte.

DOSSIER DE REALISAION DE LA ZAC

Le PROMETTANT déclare que le dossier de réalisation de la ZAC comportant le programme des équipements publics n'a, à ce jour, pas encore été approuvé par la collectivité concédante.

CAHIER DES CHARGES DE CESSION ET DE LOCATION DE TERRAINS

Le cahier des charges de cession et de location de terrains opposable à l'ACQUEREUR est celui ayant été établi en date du 21 juin 2021 et approuvé suivant délibération du Conseil syndical du Syndicat INSPIRA et dont une copie avec annexes et demeurée ci-annexée.

De convention expresse entre les Parties, toute modification du projet du BENEFICIAIRE devra être conforme aux documents généraux de la ZAC en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour le projet tel qu'il se trouve décrit aux présentes, il devra être conforme aux documents généraux dans leur version demeurée ci-annexée.

RECOURS CONTRE L'ARRETE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET L'ARRETE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE UNIQUE

Ainsi qu'il résulte des stipulations de l'acte de Dépôt de pièces susvisé, le PROMETTANT déclare qu'un recours contentieux a été exercé contre les arrêtés préfectoraux numéros 38-2018-12-18-005 en date du 18 décembre 2018 (déclaration d'utilité publique du projet INSPIRA) et 38-2018-12-19-001 en date du 19 décembre 2018 (autorisation environnementale unique).

Ce recours a été exercé par l'association VIVRE ICI VALLEE DU RHONE ENVIRONNEMENT, association déclarée en préfecture de l'Isère le 15 juin 2003, dont le siège est à la Mairie d'ANNEYRON, place Camille Gervais.

Le PROMETTANT déclare :

- que l'arrêté préfectoral numéro 38-2018-12-19-001 en date du 19 décembre 2018 a fait l'objet d'une annulation suivant jugement du Tribunal administratif de Grenoble du 4 mai 2021 référencé n°1902805.

Le PROMETTANT déclare avoir régulièrement fait appel de cette décision devant la Cour administrative d'appel de Lyon le 2 juillet 2021.

- que le recours contre l'arrêté préfectoral numéro 38-2018-12-18-005 en date du 18 décembre 2018, est à ce jour pendant, la clôture d'instruction ayant étant prévue pour le 10 décembre 2021 et l'audience de première instance devant se tenir au cours du premier trimestre 2022.

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de ce que l'opération d'aménagement peut se trouver compromise du fait des recours susvisés existant contre les arrêtés préfectoraux, et particulièrement en raison de l'annulation de l'arrêté valant autorisation environnementale.

De son côté, le BENEFICIAIRE reconnaît que la « Note d'analyse juridique – INSPIRA » établie par le cabinet ADALTYS le 20 septembre 2021 lui a été

communiquée par le PROMETTANT, et qu'il a pu obtenir d'autres informations orales à ce sujet à l'occasion des réunions de travail préparatoires à la signature des présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare ainsi consentir à la présente promesse de vente en dépit de la procédure contentieuse engagées contre les arrêtés préfectoraux constituant le socle de l'opération d'aménagement, compte-tenu de la condition particulière ci-après stipulée.

PROJET DE LA SOCIETE FLOOR TO FLOOR – NOTIFICATION D'ATTRIBUTAIRE

La Société dénommée FLOOR TO FLOOR, BENEFICIAIRE de la présente promesse de vente, a exprimé le désir de se rendre acquéreur du BIEN pour y faire construire usine de recyclage et de valorisation de chutes et de produits plastiques ou autres, d'entrepôts et bureaux, développant une surface de plancher maximale de 20 000 m².

Conformément à l'article 14.2 du traité de concession d'aménagement, les modalités de la présente vente ont été approuvées par l'autorité concédante de la ZAC, le Syndicat Mixte INSPIRA, aux termes d'une notification d'attributaire demeurée ci-annexée.

Aussi, pour le cas où les BIENS seraient destinées à une autre affectation que celle énoncée ci-dessus par le BENEFICIAIRE, le changement de destination du BIEN devra impérativement être agréé par le PROMETTANT.

Il en sera de même pour toute modification substantielle du projet de construction du BENEFICIAIRE.

De convention expresse, l'exposé qui précède s'impose aux Parties comme formant juridiquement un tout indissociable avec la promesse unilatérale de vente.

OBJET DU CONTRAT : PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le BIEN ci-dessous identifié.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SALAISE-SUR-SANNE (ISÈRE) 38150 Lieu-dit Petites Balmes,
Une parcelle de terrain viabilisé, d'une contenance de 43 904 m², formant le lot B de la Zone d'Aménagement Concertée "INSPIRA".

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	1215	325 Rue des Balmes	01 ha 13 a 73 ca

AS	1258	Petites Balmes	01 ha 40 a 48 ca
AS	1261	Petites Balmes	00 ha 00 a 98 ca
AS	1274	Petites Balmes	04 ha 32 a 48 ca

Total surface : 06 ha 87 a 67 ca

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

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'un plan de délimitation du lot sont demeurés ci-annexés.

Au BIEN sont affectés les droits à construire ci-après visés.

BORNAGE

Le BIEN objet des présentes n'est pas concerné par l'obligation de bornage des terrain dépendant d'une ZAC prévue par l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, le projet du BENEFICIAIRE ne portant pas sur la construction d'un immeuble à usage d'habitation.

Toutefois, un bornage a été établi par le VENDEUR.

Le plan est demeuré ci-annexé.

OBSERVATIONS CONCERNANT LA SURFACE ET LES LIMITES

Le BIEN est désigné par ses références cadastrales et figure sous teinte verte sur le plan demeuré ci-annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

FILIATION CADASTRALE

Concernant la parcelle cadastrée Section AS numéro 1215 :

La parcelle cadastrée Section AS numéro 1215 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1173, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 1824V déposé à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître POLYCARPE-BRUYERE, notaire à ROUSSILLON le 28 mars 2017 et publié au service de publicité foncière de VIENNE le 27 avril 2017, volume 2017P numéro 2861.

Antérieurement, la parcelle cadastrée Section AS numéro 1173 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1031, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage déposé à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître POLYCARPE-BRUYERE, notaire à ROUSSILLON le 26 octobre 2010 et publié au service de publicité foncière de VIENNE les 25 novembre 2010 et 10 mars 2011, volume 2010P numéro 7148.

Concernant les parcelles cadastrées Section AS numéros 1258, 1261 et 1274 :

1) La parcelle cadastrée Section AS numéro 1274 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1270, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre en date du 9 novembre 2020 en cours de publication au service de publicité foncière de VIENNE.

La parcelle cadastrée Section AS numéro 1270 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1260, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1916G en date du 23 janvier 2020 en cours de publication au service de publicité foncière de VIENNE.

La parcelle cadastrée Section AS numéro 1260 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1197, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 1856S déposé à l'appui d'un procès-verbal du cadastre en date du 25 mars 2019, publié au service de publicité foncière de VIENNE le 11 avril 2019, volume 2019P numéro 2602.

2) La parcelle cadastrée Section AS numéro 1261 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1219, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 1856S déposé à l'appui d'un procès-verbal du cadastre en date du 25 mars 2019, publié au service de publicité foncière de VIENNE le 11 avril 2019, volume 2019P numéro 2602.

Antérieurement, la parcelle cadastrée Section AS numéro 1219 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1198, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 1833T déposé à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître PLOTTIN, notaire à MEYLAN le 12 décembre 2017 et publié au service de publicité foncière de VIENNE le 16 mars 2018, volume 2018P numéro 1956.

3) La parcelle cadastrée Section AS numéro 1258 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1197, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 1856S déposé à l'appui d'un procès-verbal du cadastre en date du 25 mars 2019, publié au service de publicité foncière de VIENNE le 11 avril 2019, volume 2019P numéro 2602.

Antérieurement, les parcelles cadastrées Section AS numéros 1197 et 1198 provenaient de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1172, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 1756C déposé à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître POLYCARPE-BRUYERE, notaire à ROUSSILLON le 21 novembre 2014 et publié au service de publicité foncière de VIENNE le 22 janvier 2015, volume 2015P numéro 476.

Antérieurement, la parcelle cadastrée Section AS numéro 1172 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1167, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage déposé à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître POLYCARPE-BRUYERE, notaire à ROUSSILLON le 26 octobre 2010 et publié au service de publicité foncière de VIENNE les 25 novembre 2010 et 10 mars 2011, volume 2010P numéro 7148.

La parcelle cadastrée Section AS numéro 1167 était antérieurement cadastrée Section AS numéro 1162, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1661D en date du 23 juin 2010, publié au service de publicité foncière de VIENNE le 24 juin 2010, volume 2010P numéro 3683.

Antérieurement, la parcelle cadastrée Section AS numéro 1162 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1144, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 1638T déposé à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître RIZZON-EYMARD, notaire à GRENOBLE le 4 mars 2010 et publié au service de publicité foncière de VIENNE le 26 avril 2010, volume 2010P numéro 2426.

Antérieurement, la parcelle cadastrée Section AS numéro 1144 provenait de la division de la parcelle anciennement cadastrée Section AS numéro 1143, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage déposé à l'appui d'un acte de vente reçu par Maître POLYCARPE-BRUYERE, notaire à ROUSSILLON le 24 décembre 2002 et publié au service de publicité foncière de VIENNE les 13 février et 9 mai 2003, volume 2003P numéro 1059.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

Le BIEN objet des présentes provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans le cas d'exemption de l'article R.442-1 du Code de l'urbanisme, ci-après littéralement relaté :

« [...] »

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

[...] »

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager en mairie.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Le BIEN constitue le lot B (ISP2abc) de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Zone Industriale-Portuaire de SALAISE-SABLONS".

Cette ZAC a été autorisée par délibération du 12 mars 2014 de la COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS ROUSSILLONNAIS.

Le rappel de l'historique de cette ZAC figure relaté dans l'acte de Dépôt de pièces général dont un exemplaire avec annexes a été remis au BENEFICIAIRE qui le reconnaît.

DROITS A CONSTRUIRE - DECLARATION VISEE A L'ARTICLE L.311-6 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le PROMETTANT déclare et garantit qu'à ce BIEN est affectée une surface de plancher maximale constructible de 20 000 m², ainsi qu'il résulte de l'avenant au cahier des charges de cession des terrains, établi le 1^{er} juillet 2021 et dont une copie est demeurée ci-annexée.

Cette surface de plancher se trouve répartie comme suit :

- Phase 1 (bâtiment à l'Ouest de la voirie), environ 13 000 m²,
- Phase 2 (bâtiment à l'Est de la voirie), environ 7 000 m².

Le PROMETTANT garantit en outre que les droits à construire affectés au BIEN demeureront inchangés quelles que soient les conséquences de l'annulation des arrêtés indiqués en l'exposé qui précède.

Les droits à construire de 20 000 m² affectés au BIEN constituent une condition essentielle et déterminante de l'engagement du BENEFICIAIRE.

ACCES - VIABILISATION

Accès

Conformément aux stipulations de l'avenant au cahier charges de cession des terrains susvisé, l'accès au BIEN s'effectuera sur sa partie Sud, depuis la voie de desserte du lot, ainsi qu'il résulte de la fiche de lot ci-annexée.

Desserte par les réseaux

Le PROMETTANT déclare que les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'adduction en eau potable, de fibre optique, et d'alimentation en électricité, desserviront le BIEN objet des présentes sur sa partie Sud, depuis la voie de desserte du lot, ainsi qu'il résulte de la fiche de lot ci-annexée.

Les frais de raccordement du terrain vendu aux divers réseaux de distribution implanté sur la ZAC seront intégralement supportés par le BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE s'engage en outre à supporter les frais de remise en état de la chaussée pour le cas où les travaux de raccordement engendreraient des dégâts sur les aménagements communs de la ZAC.

PROJET DE CONSTRUCTION DU BENEFICIAIRE

DESTINATION ET SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Le BIEN constitue un terrain aménagé dépendant d'une ZAC.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend édifier sur le BIEN les constructions décrites dans l'exposé qui précède, soit une usine de recyclage et de valorisation de chutes et de produits plastiques ou autres, d'entrepôts et bureaux, développant une surface de plancher maximale de 20 000 m² et soumise au régime de

l'autorisation au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Le BENEFCIAIRE déclare que pour la réalisation de ce projet, il entend réaliser les travaux de construction en deux phases distinctes, chacune devant faire l'objet d'un permis de construire propre.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFCIAIRE

Le PROMETTANT, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC, autorise, en son nom et pour le compte de l'autorité concédante, le BENEFCIAIRE à effectuer dès à présent toutes les démarches auprès des administrations concernées en vue de déposer toute demande de permis de construire.

Il l'autorise également à effectuer ou à faire effectuer toutes mensurations, tous sondages du terrain et études du sol.

Le PROMETTANT s'engage à autoriser le BENEFCIAIRE à implanter, des panneaux d'affichage sur les BIENS objet des présentes à compter de l'obtention du permis de construire.

Le BENEFCIAIRE, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le PROMETTANT, en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site.

L'installation du panneau d'affichage sera réalisée, sur le BIEN, sous la responsabilité du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE s'engage à remettre les lieux dans leur état initial pour le cas où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique.

EFFET RELATIF

Concernant les parcelles cadastrées Section AS numéro 1215 (alors cadastrée Section AS numéro 1173), 1258 et 1274 (alors cadastrées Section AS numéro 1197) :

Acquisition suivant acte reçu par Maître POLYCARPE-BRUYERE, notaire à ROUSSILLON, le 24 novembre 2014, publié au service de publicité foncière de VIENNE le 22 janvier 2015, volume 2015P numéro 476.

Concernant la parcelle cadastrée Section AS numéro 1261 (alors cadastrée Section AS numéro 1219) :

Acquisition suivant acte de vente reçu par Maître PLOTTIN, notaire à MEYLAN le 12 décembre 2017 et publié au service de publicité foncière de VIENNE le 16 mars 2018, volume 2018P numéro 1956.

DELAI

DUREE PREVISIONNELLE

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 juillet 2023**, à vingt heures.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFCIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

PROROGATION AUTOMATIQUE

Si à la date ci-dessus fixée pour la validité de la promesse de vente :

a) Les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, le délai serait prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, que du délai de retrait administratif. La prorogation des délais ne pourra toutefois être supérieure à **quatre (4) mois**.

b) Les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme, ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, les présentes seraient prorogées du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais.

c) Les autorisations administratives faisaient l'objet d'un quelconque recours, les Parties décident que le délai de réalisation de la condition suspensive, de même que le délai de réitération des présentes, seront automatiquement prorogés jusqu'à l'expiration de la procédure en cause. La prorogation des délais ne pourra être supérieure à **six (6) mois**.

En outre, par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil, si quinze (15) jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, éventuellement prorogée comme il est dit ci-dessus, le notaire n'avait pas reçu du PROMETTANT l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte authentique, la signature serait reportée d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder **quarante-cinq (45) jours**.

En cas de difficulté, les Parties pourront se rapprocher, discuter de ces éventuelles difficultés et envisager la prorogation des délais susvisés.

A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le PROMETTANT pourra se prévaloir des délais maximaux de prorogation ci-dessus fixés.

En tout état de cause, le jeu de la présente clause de prorogation automatique ne pourra jamais conduire à un allongement de la durée de la promesse de vente qui excèderait six (6) mois.

REALISATION

MODALITES

La réalisation de la promesse aura lieu :

Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,

- et de manière générale de tous comptes et proratas.

Soit par la levée d'option faite par le BENEFCIAIRE à l'intérieur de ce délai. La levée d'option par le BENEFCIAIRE, si elle est effectuée, transformera la promesse unilatérale de vente en vente. Cette vente restera placée sous les seules conditions suspensives encore pendantes le jour de la levée d'option, sauf si renonciation de la part du BENEFCIAIRE à ces dernières. Dans ce dernier cas, la signature de la vente devra intervenir au plus tard dans les quinze jours ouvrés suivant l'expiration de la durée de validité de la promesse, et le transfert de propriété restera reporté au jour de la signature dudit acte de vente et du paiement du prix de vente et des frais. Cette levée d'option sera effectuée par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le BENEFCIAIRE et devra être accompagnée du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du BENEFCIAIRE est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 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.
- 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.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par tout notaire exerçant au sein de l'étude Notaires Conseils Associés avec la participation du notaire en second.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des Parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le BENEFCIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, malgré la réalisation des conditions suspensives ci-après fixées, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFCIAIRE de l'acquérir.

Le PROMETTANT percevra le montant de l'indemnité d'immobilisation (en ce compris le dépôt de garantie versé) indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFCIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que, malgré la réalisation des conditions suspensives ci-après fixées, l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des Parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFCIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des Parties a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFCIAIRE et par le notaire du BENEFCIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFCIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFCIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option et la réalisation des conditions suspensives ci-après fixées, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFCIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et

simplement sa liberté, percevra le montant de l'indemnité d'immobilisation (en ce compris le dépôt de garantie versé) indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation par le BENEFCIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFCIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle (sauf entretien courant type mesures contre les invasives, fauche, etc), si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFCIAIRE.

Par le présent contrat de promesse, les Parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFCIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.

Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFCIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le BIEN faisant l'objet de la présente promesse de vente.

Le notaire soussigné rappelle en outre aux Parties:

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le BENEFCIAIRE sans qu'il soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux,

- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les Parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le BENEFICIAIRE, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation, et encombrements quelconques.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Le BENEFICIAIRE, dans le cadre de l'autorisation d'accès au BIEN qui lui a été donnée aux termes de présentes pour la réalisation d'études, sondages, etc..., s'oblige à respecter les ouvrages et aménagements existants, et à remettre le terrain dans son état d'origine après chaque intervention, sauf accord du PROMETTANT.

CONDITIONS FINANCIERES

PRIX DE VENTE

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix [REDACTED] qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : [REDACTED]

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : [REDACTED]

Il est toutefois ici rappelé que, en tout état de cause, les droits à construire affectés au BIEN ne pourront d'aucune façon se trouver diminués.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du BENEFCIAIRE.

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.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	██████████	EUR
Frais de promesse et de vente à la charge du BENEFCIAIRE (<i>avec engagement de construire</i>)	██████████	EUR
Frais de prêt (garantie hypothécaire, caution, etc...)	<i>Pour mémoire</i>	
Ensemble	██████████	EUR

INDEMNITE D'IMMOBILISATION**Constatation d'un versement par le BENEFCIAIRE**

Le BENEFCIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé ci-après, à la comptabilité du notaire rédacteur, la somme de ██████████ (██████████eur) représentant 5 % du prix hors taxes.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme caduque, et le BENEFCIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes, et ce si bon semble au PROMETTANT.

Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFCIAIRE selon les hypothèses suivantes :

- a)** en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu VENDEUR ;
- b)** en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci;

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte, sans que cette défaillance ne procède d'un manquement ou d'une négligence du BENEFICIAIRE ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes et faisant obstacle à la vente ou à la jouissance souhaitée par le BENEFICIAIRE ;
- si le PROMETTANT se trouvait dans l'incapacité de justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable directement ou indirectement au seul PROMETTANT.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le BENEFICIAIRE devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le BENEFICIAIRE d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le PROMETTANT sera alors en droit de sommer le BENEFICIAIRE par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le BENEFICIAIRE de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au PROMETTANT.

SEQUESTRE

Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre

De convention entre les Parties, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception au comptable taxateur de l'office Notaires Conseils Associés.

Qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des Parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des Parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les Parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les Parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

Acceptation

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

FOURNITURE D'UN ENGAGEMENT DE CAUTION

Le BENEFICIAIRE pour garantir le PROMETTANT du paiement de l'indemnité d'immobilisation susvisée, pourra substituer au versement en numéraire un engagement de caution émanant d'un établissement de crédit français notoire.

L'original du cautionnement sera déposé aux fins de conservation au registre des valeur du notaire soussigné dans le délai prévu pour le versement de l'indemnité d'immobilisation.

Cet engagement devra couvrir toute la durée de la promesse de vente, augmentée de huit (8) mois pour demeurer valable en cas de prorogation automatique de l'engagement des Parties.

Dans les cas ci-dessous où l'indemnité est stipulée acquise au PROMETTANT, la caution sera mise en jeu.

Dans les autres cas, la caution sera restituée au BENEFICIAIRE.

RESERVE

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves suivantes.

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le PROMETTANT 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

GENERALITES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le PROMETTANT conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du BENEFICIAIRE, 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 la valeur ou le rendre en tout ou partie impropre à la destination que le BENEFICIAIRE entend donner. Le PROMETTANT devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

1. Obtention d'un permis de construire exprès et absence de recours

Principe

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire exprès (hors permis de construire tacite) conforme aux documents d'urbanisme et de la ZAC, au plus tard à la date indiquée dans le

tableau de synthèse des échéances stipulé ci-après, pour la réalisation de la **première tranche de son projet de construction** soit : une unité de production industrielle, espace de stockage et bureaux pour une surface de plancher d'environ 13 000 m².

Ce permis devra être purgé des délais tant de recours que de retrait et déferé, de quelque nature qu'ils soient, et ce, y compris le délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme.

Il est précisé que le BENEFCIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé ci-après, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le BENEFCIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, huit (8) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

Autorisation

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFCIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

Recours - Retrait - Déferé préfectoral

Lorsque le permis sera accordé (expressément), le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans un délai de dix (10) jours et à justifier du tout auprès du PROMETTANT.

Etant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le délai de retrait des actes administratifs pour illégalité est quant à lui de trois (3) mois à compter de la signature de l'acte par l'autorité compétente.

Le délai de déferé préfectoral des actes administratifs pour illégalité est de deux mois à compter de la réception du permis dans les services de la préfecture compétente.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Le BENEFCIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : dans les dix (10) jours suivant la mise en place de l'affichage, le mois suivant et dans les dix (10) jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

En tout état de cause, le BENEFCIAIRE ne saurait se prévaloir d'un retard dans l'affichage de son autorisation (ou dans le constat de cet affichage) pour invoquer la défaillance de la présente condition.

a - Hypothèse d'un recours gracieux : Si ce permis fait l'objet d'un recours gracieux dans les deux mois de son affichage, les présentes seront, dans la limite de six mois stipulée ci-dessus, prorogées suspendues du temps nécessaire pour que la commune adresse une réponse au requérant, et en cas de rejet du recours, du temps nécessaire pour purger le délai de recours contentieux de deux mois à compter de la notification du rejet par l'autorité compétente, en ce non compris le délai de quinze (15) jours prévu à l'article R. 600-1 du Code de l'urbanisme.

b - Hypothèse d'un recours contentieux ou d'un retrait / déféré préfectoral : Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux et/ou d'un retrait ou déféré préfectoral dans les délais qui leurs sont spécifiques, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée, sauf si les Parties décidaient de renoncer au bénéfice de ladite condition, le BENEFCIAIRE faisant alors son affaire personnelle du recours.

Les Parties conviennent cependant que le délai de réalisation de la présente condition pourra faire l'objet d'une prorogation automatique, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe « Prorogation automatique ».

c - Absence de recours, retrait ou déféré préfectoral : Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

La réalisation de la présente condition sera suffisamment justifié par l'obtention, au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé ci-après, d'un certificat du Tribunal administratif attestant, à la date de sa délivrance de l'absence de recours contentieux exercé contre ledit arrêté dans le délai de deux mois suivant l'affichage du permis, et par la confirmation de l'absence de retrait exercé par la Commune.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le BENEFCIAIRE devra faire procéder au retrait de ce permis.

En toute hypothèse, le BENEFCIAIRE resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance du permis, que la vente se réalise ou non.

Droit de regard du Promettant

Les Parties conviennent que la condition d'obtention de permis de construire ci-dessus est stipulée dans leur intérêt commun, la réalisation du projet du BENEFCIAIRE étant essentielle au consentement du PROMETTANT et du BENEFCIAIRE.

Ainsi, en cas de défaillance de la condition ci-dessus (absence de permis exprès, refus de permis de construire, procédure en annulation persistant après la durée de prorogation), le PROMETTANT pourra faire obstacle à la renonciation du BENEFCIAIRE au bénéfice de la présente condition, si ce dernier ne s'engage pas expressément à poursuivre le projet de construction ci-dessus visé.

Par ailleurs, le BENEFCIAIRE s'engage à communiquer au PROMETTANT et à la collectivité concédante de la ZAC (le SYNDICAT MIXTE DE LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE DE SALAISE-SABLONS), au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé ci-après, son dossier complet de demande de permis de construire, préalablement à tout dépôt en mairie.

Il s'engage à tenir compte des observations du PROMETTANT et de la collectivité concédante, sur son projet.

2. Géotechnique

La promesse est conclue sous la condition que les études de sols réalisées à la diligence et aux frais du BENEFCIAIRE ne concluent pas à la nécessité de recourir à des fondations spéciales ou techniques constructives adaptées autres que celles le cas échéant visées au Cahier des charges de cession des terrains et ses annexes, et dont le surcoût entraînerait une augmentation de plus de 10 % du coût global de construction initialement prévu sans effectuer de fondations spéciales ou de techniques constructives adaptées.

Le BENEFCIAIRE s'oblige à faire réaliser les études de sols permettant d'apprécier la nécessité de recourir à des fondations spéciales au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé ci-après.

Le PROMETTANT réitère les pouvoirs ci-dessus conférés au BENEFCIAIRE pour accéder au terrain et faire réaliser les études et diagnostics qu'il jugera utiles.

En tout état de cause, la présente condition suspensive sera réputée réalisée au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé ci-après, sauf pour le cas où le BENEFCIAIRE produirait, dans ce délai, un rapport concluant à la nécessité de recourir à des fondations spéciales ou techniques constructives adaptées ayant pour conséquence de bouleverser l'équilibre économique du projet.

3. Condition de réalisation d'études environnementales ne révélant aucune pollution dont le coût de traitement pour mise en compatibilité du BIEN avec sa destination serait supérieur au seuil de [REDACTED] hors taxes

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que les études et diagnostic du sol et du sous-sol en vue de rechercher toute trace de pollution et de déterminer la nature et l'étendue des travaux de remise en état nécessaire en considération de la destination du BIEN (Industrielle pour ICPE soumise à autorisation), ne révèlent pas d'anomalie dont la suppression ou le cantonnement pour rendre l'immeuble compatible avec l'usage futur du BENEFCIAIRE nécessiterait des travaux, des mesures constructives ou de mise en décharge des terres excavées en installation de stockage de déchets pour un surcoût global supérieur à [REDACTED] hors taxes.

Les études et devis devront être réalisés par le BENEFCIAIRE à ses frais au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé ci-après, et transmis au PROMETTANT sans délai sauf les délais postaux.

A défaut de justifier dans ce délai de la défaillance de la présente condition, après mise en demeure adressé au BENEFCIAIRE par le PROMETTANT par courrier recommandé avec accusé de réception, le BENEFCIAIRE sera réputé avoir renoncé au bénéfice de cette condition.

Le PROMETTANT donne toutes autorisations à l'effet de faire réaliser ces études et sondages, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre l'immeuble en état à ses frais en cas de non réalisation des présentes. La remise en état de l'immeuble devra avoir lieu dans le mois de la constatation de la caducité de la promesse.

Si le coût des travaux de remise en état tel que défini ci-dessus s'avère être supérieur à [REDACTED] et si le BENEFICIAIRE souhaite se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive dans le délai ci-dessus, les Parties se rapprocheront pour trouver de bonne foi un accord dans les quinze jours de la transmission des rapports au PROMETTANT. A défaut d'accord entre les Parties, la promesse sera caduque de part et d'autre sans indemnité de part ni d'autre et l'indemnité d'immobilisation devra être restituée au BENEFICIAIRE dans les huit jours calendaires de la constatation de la caducité. »

4. Règlementation des ICPE

Le BENEFICIAIRE déclare que l'activité qu'il entend exploiter dans le BIEN relève de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Régime de l'autorisation (rubriques 2661-1, 2791) et régime de l'enregistrement (rubriques 2660-1, 2661-2, 2662, 2714).

Le BENEFICIAIRE déclare que la réalisation de son projet suppose l'obtention d'un arrêté préfectoral d'autorisation de mise en activité d'une ICPE.

Les Parties conviennent ainsi que la vente se trouve conditionnée par l'obtention de l'arrêté d'autorisation d'exploitation de l'activité du BENEFICIAIRE, ayant acquis un caractère définitif par l'expiration des délais réglementaires de recours et retrait.

Il est ici rappelé que le dossier d'autorisation environnementale unique du BENEFICIAIRE devra en outre intégrer les volets loi sur l'eau, défrichement et dérogation espèces protégés, compte tenu de l'annulation de l'autorisation environnementale unique qui avait été délivrée à l'échelle de la ZAC.

Le PROMETTANT assurera les mesures de compensation éventuellement prescrites dans la limite de ce que prévoyait le dossier environnemental ayant fait l'objet de l'annulation ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Si des mesures supplémentaires étaient exigées par l'autorité environnementale, les parties conviennent de se rencontrer pour déterminer leur prise en charge et leur mise en œuvre.

A défaut d'accord trouvé dans un délai de soixante (60) jours de leur rencontre, la présente condition sera réputée non réalisée, si bon semble au BENEFICIAIRE.

Il sera alors fait application de la condition particulière de remboursement par le PROMETTANT des frais réels engagés par le BENEFICIAIRE à ce stade.

La présente condition devra être réalisée au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé ci-après.

Le BENEFICIAIRE s'engage à réaliser toutes les démarches aux effets ci-dessus, au plus tard à la date indiquée dans le tableau de synthèse des échéances stipulé ci-

après. Il en sera justifié, à cette date, par la production des formulaires ICPE déposés auprès de l'administration et du dossier complet de demande d'exploitation soumise au régime de l'enregistrement.

Au cas où le BENEFCIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, huit (8) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

5. Absence de condition suspensive d'obtention d'un financement

Le BENEFCIAIRE déclare ne pas soumettre les présentes à une condition suspensive de prêt pour le financement de l'acquisition dont il fera son affaire personnelle.

6. Absence de condition d'obtention d'un nouvel arrêté d'autorisation environnementale unique et de purge de l'arrêté prononçant la DUP

De convention expresse entre les Parties, la promesse de vente ne se trouve pas conditionnée à l'obtention, par le PROMETTANT, d'un nouvel arrêté d'autorisation environnementale unique.

En effet le PROMETTANT déclare et garantit que l'obtention d'une autorisation environnementale unique à l'échelle de la ZAC n'est pas indispensable à la réalisation du projet du BENEFCIAIRE, pourvu que ce dernier réalise, dans le cadre de son projet, les procédures relatives aux espèces protégées, au titre de la loi sur l'eau, ainsi qu'il résulte de l'avenant au cahier des charge demeuré ci-annexé.

Le BENEFCIAIRE reconnaît cependant que son projet se trouve intrinsèquement soumis à autorisation environnementale unique en ce qu'il relève de la réglementation des ICPE soumises à autorisation.

Le BENEFCIAIRE s'engage ainsi à intégrer dans sa propre autorisation environnementale unique, les procédures IOTA, autorisation de défrichement, dérogation espèces protégées et ICPE.

Par ailleurs, les Parties conviennent de ne pas ériger en condition suspensive de l'acte authentique de vente, la purge des recours exercé contre l'arrêté préfectoral numéro 38-2018-12-18-005.

En effet, le PROMETTANT déclare que l'annulation éventuelle de cet arrêté ne sera pas de nature à compromettre sa propriété sur le BIEN, celui-ci ayant été acquis à l'amiable aux termes des actes visés au paragraphe « EFFET RELATIF ».

De son côté, le BENEFCIAIRE reconnaît que l'annulation de l'arrêté susvisé emportera application au BIEN de la réglementation d'urbanisme antérieure à celle issue du PLU de Salaise-sur-Sanne mis en compatibilité par la DUP.

Le BENEFCIAIRE déclare faire son affaire personnelle de cette situation sous réserve des stipulations de la condition particulière ci-après stipulée.

7. Absence de remise en cause des équipements ou aménagements prévus au titre de la ZAC

De convention expresse entre les parties, la promesse de vente se trouve conditionnée à l'absence de mesure administrative ou décisions judiciaires empêchant la réalisation ou ordonnant la suppression des équipements ou

aménagement prévus au titre de la ZAC et nécessaires à la desserte ou l'exploitation des BIENS, ouvrages ou équipements à réaliser par le BENEFICIAIRE.

CONDITION PARTICULIERE DE REMBOURSEMENT PAR LE PROMETTANT DE DEPENSES ENGAGEES PAR LE BENEFICIAIRE

Les Parties sont convenues de régulariser le présent acte en dépit de la procédure contentieuse engagée contre les arrêtés préfectoraux visés dans l'exposé qui précède.

Le BENEFICIAIRE déclare ne pas conditionner la signature de l'acte authentique à la levée des procédures en cours, ainsi qu'il est dit ci-dessus s'agissant de l'absence de condition suspensive d'obtention d'un nouvel arrêté d'autorisation environnementale unique et de purge de l'arrêté prononçant la DUP.

Cependant, afin de sécuriser le BENEFICIAIRE pour les dépenses que celui-ci sera amené à engagé au titre de ses dossiers de demande de permis de construire pour la tranche 1 de son projet et d'autorisation ICPE, le PROMETTANT s'engage à lui rembourser les frais réels des dossiers PC et ICPE (honoraires et études) exposés, dans la limite de [REDACTED] euros hors taxes ([REDACTED] € HT), seulement pour le cas où les contestations de la DUP et l'annulation de l'autorisation environnementale unique de la ZAC seraient l'unique cause du refus ou d'un recours/retrait/déféré contre le PC ou l'autorisation ICPE du BENEFICIAIRE.

Il est ici précisé que si d'autres motifs, non imputable au contexte contentieux de la ZAC, constituaient également une cause auxdits refus ou recours/retrait/déféré, le remboursement sera également dû par le PROMETTANT si le BENEFICIAIRE justifie de sa capacité à obtenir la levée de ces motifs.

Egalement, ainsi qu'il est dit ci-dessus, il sera fait application des stipulations qui précèdent pour le cas où les contestations de la DUP et l'annulation de l'autorisation environnementale unique de la ZAC entraîneraient la non-réalisation ou la suppression des équipements ou aménagements prévus au titre de la ZAC et nécessaires à la réalisation, la desserte ou l'exploitation des BIENS, ouvrages ou équipements à réaliser par le BENEFICIAIRE (hypothèse visée en condition suspensive n°7).

Les Parties conviennent également que le remboursement par le PROMETTANT ne sera effectif que si, compte tenu des refus d'autorisation ou des procédures engagées (recours/retrait/déféré préfectoral), le BENEFICIAIRE invoquait la caducité des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES SUR L'EXTENSION DU PROJET DU BENEFICIAIRE

VALIDATION PREALABLE DU PROMETTANT DU DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus, le projet de construction du BENEFICIAIRE sera réalisé en deux phases successives, seule l'obtention du permis de construire relatif à la construction de la première tranche constituant une condition suspensive à la signature de l'acte authentique de vente.

Pour autant, le PROMETTANT déclare que la réalisation de l'ensemble du projet de construction du BENEFICIAIRE constitue pour lui une condition essentielle et déterminante de son consentement à la présente promesse de vente et à la vente subséquente.

De sorte que son consentement se trouve expressément conditionné à la faculté d'exercer un contrôle sur la réalisation ultérieure, par le BENEFICIAIRE, de la seconde tranche de son projet de construction.

Ainsi, le BENEFICIAIRE s'oblige irrévocablement à soumettre au PROMETTANT et à la collectivité concédante, au moins soixante (60) jours à l'avance, son dossier complet de demande de permis de construire en vue de la réalisation de la seconde tranche des travaux permettant la réalisation de son projet de construction.

Le dépôt en mairie du dossier de demande de permis de construire par le BENEFICIAIRE sera ainsi conditionné à la validation préalable, par le PROMETTANT, du programme de travaux envisagé.

La validation du dossier de permis de construire du BENEFICIAIRE ne pourra être refusée que pour juste motif, tenant notamment au non respect du projet de construction tel que défini ci-dessus.

Tout manquement du BENEFICIAIRE à l'obligation ainsi mise à sa charge sera sanctionné conformément aux stipulations du cahier des charges de cession et location des terrains.

DELAI DE REALISATION DE LA SECONDE TRANCHE

La présente promesse portant sur un BIEN compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté, la réalisation des constructions projetées par le BENEFICIAIRE (tranches 1 et 2) constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du PROMETTANT.

Ainsi, les Parties conviennent que pour le cas où, au plus tard dans les DEUX (2) ANNEES suivants la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes, le BENEFICIAIRE n'aurait pas déposé la demande de permis de construire nécessaire à la réalisation de la seconde tranche de son projet, le PROMETTANT pourra imposer que l'emprise initialement réservée pour cette seconde tranche, et les droits à construire y afférents, lui soient rétrocédés aux mêmes conditions financières que les présentes (valeur au m² de terrain vendu).

Les Parties conviennent que cette rétrocession ne devra cependant pas nuire à la fonctionnalité de la première tranche du projet du BENEFICIAIRE, et qu'elles se rencontreront pour envisager les éventuels aménagements à réaliser pour garantir au BENEFICIAIRE le maintien, dans des conditions équivalentes, des modalités d'utilisation de ses ouvrages et équipements.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE

ZAC INSPIRA

Le BIEN constitue le lot B (ISP2abc) de la ZAC INSPIRA.

Cette ZAC a été autorisée par délibération du 12 mars 2014 de la COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS ROUSSILLONNAIS.

Le rappel de l'historique de cette ZAC figure relaté dans l'acte de Dépôt de pièces général dont un exemplaire avec annexes a été remis au BENEFCIAIRE qui le reconnaît.

Le BENEFCIAIRE s'engage à respecter l'ensemble des obligations et prescriptions contenues dans les documents de la ZAC INSPIRA, notamment :

- Le cahier des charges de cession et de location des terrains et ses annexes (cahier des limites de prestation, cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales),
- L'avenant au cahier des charges de cession et de location des terrains,
- La fiche des lots objet des présentes.

De son côté, le PROMETTANT s'oblige à réaliser à ses frais l'ensemble des équipements et aménagements prévus au titre de la ZAC et qui seraient utiles directement ou indirectement au BIEN, à sa déserte (voirie, réseaux...) et plus généralement à son exploitation et ce, dès la réalisation des travaux du BENEFCIAIRE, dans la mesure où lesdits équipements et aménagements sont alors nécessaires, puis dès la mise en exploitation du BIEN par le BENEFCIAIRE.

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

Il a été établi un cahier des charges de cession des terrains dépendant de la ZAC INSPIRA, à l'initiative du SYNDICAT MIXTE DE LA ZONE INDUSTRIALO-PORTUAIRE DE SALAISE-SABLONS et de la Société ISERE AMENAGEMENT, PROMETTANT, en sa qualité d'aménageur de la ZAC.

Un exemplaire de ce cahier des charges est demeuré ci-annexé.

La vente du BIEN sera donc réalisée aux charges et conditions ci-après stipulées, ainsi que celles résultant du cahier des charges de cession des terrains et de son avenant ci-après visé.

AVENANT AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

L'avenant au cahier des charges de cession des terrains affectant au BIEN 20 000 m² de surface de plancher est demeuré ci-annexé.

Aux termes dudit avenant, il a en outre été stipulé ce qui suit :

Prescriptions techniques :

Accès :

La desserte du tènement sera assurée depuis la rue de desserte du lot B. L'accès direct sur cette voie sera autorisé via le tronçon existant dans le lot.

Un contrôle d'accès sera installé et entretenu au carrefour de la rue des Balmes et de la rue de desserte du lot B. Il devra permettre un accès aux services publics en permanence à cette voie. L'entretien de cette voie est également à la charge du propriétaire du lot.

Desserte par les réseaux :

Eaux usées :

Les eaux usées seront raccordées via le réseau existant sous la voirie existante dans le lot. Le regard en limite de propriété a un fil d'eau à 149.07 m.

Eaux pluviales :

Par dérogation à l'arrêté de DUP, la gestion des eaux pluviales sera réalisée à la parcelle sur la base d'un événement trentennal.

Electricité :

Raccordement en HTA : la position du poste de transformation sera à préciser ultérieurement. Le réseau sera disponible soit sous la voirie de desserte du lot B, soit le long de la RD51.

Gaz :

Sans objet.

Telecom, Eau potable :

Les réseaux seront disponibles sous la voirie de desserte du lot B. Les raccordements aux différents réseaux sont à la charge du BENEFICIAIRE. Le plan demeuré ci-annexé précise l'emplacement des raccordements aux réseaux.

Nivellement des limites de propriété :

Le plan joint précise les cotes de raccordement altimétriques des limites de propriété.

PPRI :

Le BENEFICIAIRE devra se conformer au porté à connaissance de décembre 2017 de la carte des aléas inondations de la Sanne et ses modalités d'application.

Le niveau de connaissance et la nature des aléas permettent de définir la hauteur de référence par application de la carte des hauteurs d'eau du rapport de présentation des aléas fourni en annexe du porté à connaissance.

PPRT :

Le BENEFICIAIRE est informé que la parcelle est concernée par des servitudes de risques liées aux entreprises THOR, TREDI et HLOG.

Procédures :

Le BENEFICIAIRE devra respecter les mesures environnementales annexées à l'arrêté de DUP d'INSPIRA n°38-2018-12-8-2015 et mener à bien les procédures relatives aux espèces protégées et au titre de la loi sur l'eau, considérant l'annulation de l'arrêté préfectoral valant autorisation environnementale INSPIRA n°2018-12-19-001.

En raison de l'annulation de l'arrêté préfectoral valant autorisation environnementale et en dérogation de l'arrêté de DUP, la gestion des eaux pluviales sera réalisée au sein du lot (voir chapitre ci-dessus eaux pluviales).

Les autres clauses du CCCT de la ZAC demeurent inchangées.

Le PROMETTANT précise cependant qu'à la suite d'adaptations techniques et par dérogation aux stipulations de l'avenant au CCCT, le raccordement aux eaux usées se fera par refoulement.

Par ailleurs, les frais d'entretien de la voie d'accès au lot (depuis la rue des Balmes), seront assumés par le ou les propriétaires des lots desservis.

En cas de dégradation causées par les services publics ayant un accès à cette voie, les frais de remise en état de la voie seront à leur charge.

CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA ZAC

Taxe d'aménagement

Le PROMETTANT déclare que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC INSPIRA sont exonérées de la part communale de la Taxe d'aménagement, les autres taxes liées au permis de construire et notamment la part départementale (au taux de 2,5%) de la taxe d'aménagement, la participation pour le financement de l'assainissement collectif et la redevance archéologique étant dues par le BENEFICIAIRE.

Obligation de construire

Le PROMETTANT déclare que son consentement à la présente promesse de vente dépend de l'engagement du BENEFICIAIRE de réaliser le projet de construction décrit ci-dessus.

Délais imposés par l'Aménageur

Démarrage du chantier

De convention expresse entre les Parties, le BENEFICIAIRE s'engage à débiter son chantier (tranche 1) au plus tard dans les deux (2) mois suivants la signature de l'acte authentique de vente, et à en justifier à l'AMENAGEUR par la production de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier et le récépissé de la commune de SALAISE-SUR-SANNE.

Le démarrage du chantier de la seconde tranche du projet du BENEFICIAIRE devra intervenir au plus tard dans les deux (2) mois suivant la purge des délais de recours, retrait et déféré préfectoral contre le permis de construire n°2 et de l'obtention de toute nouvelle autorisation environnementale éventuellement requise.

Achèvement du chantier et conformité des travaux

De convention expresse entre les Parties et sauf application des dispositions de l'article du CCCT concernant les hypothèses de prorogation éventuelle des délais, le BENEFICIAIRE s'engage à achever son chantier (tranche 1) au plus tard dans les vingt (20) mois suivants la signature de l'acte authentique de vente, et à en justifier à l'AMENAGEUR par la production de la déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux et du récépissé de la commune de SALAISE-SUR-SANNE.

L'achèvement du chantier de la seconde tranche du projet du BENEFICIAIRE devra intervenir au plus tard dans les vingt (20) mois suivant la purge des délais de

recours, retrait et déféré préfectoral contre le permis de construire n°2 et de l'obtention de toute nouvelle autorisation environnementale éventuellement requise.

Le BENEFICIAIRE s'engage en tout état de cause à réaliser ses travaux conformément aux autorisations d'urbanisme obtenues.

Prorogation des délais

Les délais susvisés pourront se trouver prorogés en application des dispositions de l'article 5 du CCCT.

Sanctions

L'inobservation ou l'inexécution des obligations mises à la charge du BENEFICIAIRE par le cahier des charges de cession et de location des terrains, ses annexes, l'avenant audit CCCLT, et des clauses de la présente promesse de vente, notamment en ce qui concerne les modalités de paiement et le respect des conditions particulières éventuellement fixées aux présentes notamment au regard du projet de construction à réaliser, seront sanctionnées et réglées dans les conditions précisées au cahier des charges de cession et de location des terrains (article 6 du CCCLT), tout manquement à l'une des obligations imposées par la présente promesse étant assimilé à un manquement à une disposition dudit cahier des charges.

Toutefois, les sanctions particulières prévues à la présente promesse ont prééminence sur celles du CCCLT, ses annexes et son avenant, en cas de contradiction.

De convention expresse entre les Parties, le BENEFICIAIRE pourra exécuter partiellement son obligation de construire, en ne réalisant que la première tranche de son projet.

En pareille hypothèse, la résolution de la vente qui pourra être poursuivie par le PROMETTANT, compte tenu de la défaillance du BENEFICIAIRE dans son obligation de construire l'ensemble de son projet, ne sera que partielle.

En effet sous réserve du respect des délais visés ci-dessus, l'emprise foncière correspondant à la première tranche du projet du BENEFICIAIRE et les droits à construire y afférant, lui seront définitivement acquis.

La résolution de la vente ne portera alors que sur l'emprise foncière de la seconde tranche et les droits à construire y afférents.

Les Parties se rencontreront pour garantir au BENEFICIAIRE le maintien, dans des conditions équivalentes, des modalités d'utilisation de ses ouvrages et équipements réalisés au titre de la première tranche de son projet.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare et garantit :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours, autres que celles dirigées contre les arrêtés préfectoraux susvisés, pouvant porter atteinte au droit de propriété (le BIEN n'ayant pas été acquis par expropriation), ou aux droits à construire attachés au BIEN, ou pouvant limiter le droits d'usage et d'exploitation industrielle du BIEN,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le PROMETTANT 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.

Un état hypothécaire délivré le 18 juin 2021 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

Le PROMETTANT déclare que la situation est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

À la connaissance du PROMETTANT, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

1/ Servitude de passage de canalisation au profit d'ERDF

Aux termes d'un acte reçu par Maître POLYCARPE-BRUYERE, notaire à ROUSILLON (Isère) le 28 décembre 2015 il a été constitué une servitude au profit de la Société ELECTRICITE RESEAU DISTRIBUTION France (ERDF), et grevant la parcelle cadastrée Section AS numéro 1198 sur la Commune de SALAISE-SUR-SANNE (dont est issue la parcelle cadastrée Section AS numéro 1219). Les termes dudit acte sont ci-après littéralement reportés :

« ...

DESIGNATION

Sur la Commune de SALAISE-SUR-SANNE (Isère), une parcelle de terrain figurant au cadastre de la manière suivante :

<i>Section</i>	<i>Numéro</i>	<i>Lieudit</i>	<i>Contenance</i>
AS	1198	« Petites Balmes »	19ha 148 a 98ca

Ceci expose, en vue de permettre le passage sur ladite parcelle d'une canalisation souterraine matérialisée sur le plan cadastral demeuré ci-annexé aux présentes après mention après avoir été visé par les parties.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE DE CE QUI SUIIT :

Les parties, vu les droits conférés aux concessionnaires des ouvrages de distribution d'électricité tant par les articles L323-4 à L323-9 du Code de l'énergie que par le décret n°70-492 du 11 juin 1970, vu le décret n° 67-886 du 6 octobre 1967, vu les protocoles d'accord conclus entre la profession agricole et ERDF et à titre de reconnaissance de ces droits, sont convenus de ce qui suit :

ARTICLE 1^{ER} – DROITS DE SERVITUDE CONSENTIS A ERDF

Après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, mentionnés sur la parcelle ci-dessus désignée, le propriétaire reconnaît à ERDF, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

Etablir à demeure dans une bande d'un mètre de large, une canalisation souterraine sur une longueur totale d'environ 234 mètres ainsi que ses accessoires.

Etablir si besoin des bornes de repérage.

Encastrer un ou plusieurs coffrets et/ou leurs accessoires dans un mur, un muret ou une façade.

Effectuer l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement, chute ou croissance occasionner des dommages aux ouvrages, étant précisé qu'ERDF pourra confier ces travaux au propriétaire, si ce dernier le demande et s'engage à respecter la réglementation en vigueur.

Utiliser les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement, etc...).

Par voie de conséquence, ERDF pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement et la rénovation des ouvrages ainsi établis.

ERDF veille à laisser la parcelle concernée dans un état similaire à celui qui existait avant son/ses interventions au titre des présentes.

Le propriétaire sera préalablement averti des interventions, sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE

Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance de la parcelle mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article 1^{er}.

Le propriétaire s'interdit toutefois, dans l'emprise des ouvrages définis à l'article 1^{er}, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou

d'arbustes, aucune culture et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et à la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit également de porter atteinte à la sécurité des installations.

Il pourra toutefois :

Elever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages électriques à condition de respecter entre lesdites constructions et/ou plantations et les ouvrages visés à l'article 1^{er}, les distances de protection prescrites par le règlement en vigueur ;

Planter des arbres de part et d'autres des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à deux mètres des ouvrages.

ARTICLE 3 - INDEMNITE

La présente convention a lieu moyennant une indemnité de QUINZE EUROS (15,00 EUR) qu'ELECTRICITE RESEAU DISTRIBUTION FRANCE s'engage à payer par le biais de sa comptabilité, hors la comptabilité du Notaire, dans un délai de deux mois à compter des présentes sans intérêt.

Par ailleurs, les dégâts qui pourraient être causés aux cultures, bois, forêts et aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, de l'entretien, de la réparation, du remplacement ou de la rénovation des ouvrages (à l'exception des abattages et élagages "arbres), feront l'objet d'une indemnité versée suivant la nature du dommage, soit au propriétaire, soit à l'exploitant, fixée à l'amiable ou, à défaut, par le Tribunal compétent.

ARTICLE 4 - RESPONSABILITES

ERDF prendre à sa charge tous les dommages accidentels directs et indirects qui résulteraient de son occupation et/ou de ses interventions, causés par son fait ou par ses installations.

Les dégâts seront évalués à l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le Tribunal compétent du lieu de la situation du bien.

... »

2/ Servitude de passage de ligne souterraine

Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine POLYCARPE BRUYERE, notaire à ROUSSILLON (Isère), le 12 décembre 2017, il a été constitué une servitude de passage de ligne souterraine au profit de RTE RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE sur les parcelles cadastrées Section AS numéro 1198 sur la Commune de SALAISE-SUR-SANNE (dont est issue la parcelle cadastrée Section AS numéro 1219). Les termes dudit acte sont ci-après littéralement relatés :

« ...

En vue de permettre l'établissement et l'exploitation de la ligne électrique précitée, sur ladite parcelle, les parties, sont convenus ce qui suit :

1/ Après avoir pris connaissance du tracé de la ligne électrique souterraine, à 225 kV « GAMPALOU-PAPIN », sur les parcelles sus-désignées, le propriétaire reconnaît à RTE, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, ou qu'elle le devienne par la suite, les droits suivants :

Etablir :

A demeure dans une bande de mètre de largeur, la ligne électrique souterraine sur une longueur totale d'environ 422 mètres, dont tout élément sera situé à moins de 0,90 mètre de profondeur après travaux (dispositif avertisseur à 0,70 mètre) ;

A demeure dans la banque susvisée trois câbles de télé-informations liés à l'exploitation de l'ouvrage sur la même longueur et dans les mêmes conditions ;

A demeure dans un bande de 3 mètre de largeur, deux câbles de terre sur une longueur totale de 40 mètres, dont tout élément sera situé à moins de 1 mètre de profondeur après travaux (dispositif avertisseur à 0,80 mètre) ; en limite des parcelles cadastrales. des bornes de repérage.

En limite des parcelles cadastrales, des bornes de repérage.

Effectuer l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toute plantation qui, se trouvant à proximité de la ligne électrique souterraine, gêne sa pose ou pourrait par sa croissance occasionner des avaries aux ouvrages.

Par voie de conséquence, RTE pourra faire pénétrer sur la propriété, ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui, en vue de la construction, la surveillance, l'entretien et la réparation des ouvrages ainsi établis.

Avertissement en sera donné aux intéressés par voie d'affichage en mairie et d'avis publié dans la presse et, sauf urgence, préalablement aux travaux.

2/ Le propriétaire conserve la propriété et la jouissance de la parcelle mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages tels qu'ils sont désignés au paragraphe 1 ci-dessus.

Il s'engage en outre, à ne faire aucune construction dans une bande de 5 mètres de largeur maximum sur le tracé de l'ouvrage, ni aucune modification du profil du terrain, construction, plantation d'arbres ou d'arbustes, ni aucune façon culturale dépassant 0,70 mètre de profondeur qui serait préjudiciable à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

Il pourra toutefois :

Elever des constructions de part et d'autre de cette bande à condition de respecter entre lesdites constructions et l'ouvrage visé à l'article 1^{er} les distances de protection prescrites par les règlement en vigueur ;

_ Planter des arbres de part et d'autre des lignes électrique souterraines à condition que fa base de fût soit à une distance supérieure à 2,50 mètres des ouvrages.

En outre, en cas de travaux particuliers, affectant le sous-sol (1), du propriétaire à l'intérieur du plan de zonage des ouvrages électriques souterrains déposés par RTE en mairie jusqu'au 1^{er} juillet 2013 ou sur le portail internet du « Guichet Unique » après cette date (2), le propriétaire devra remplir une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DIC T) conformément à la réglementation en vigueur.

Il s'engage dès maintenant à porter le présent acte à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur la parcelle traversée par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété.

*Etant ici précisé que le tracé de cette servitude figure sous teinte rouge au plan ci-joint.
... »*

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir parfaitement connaissance tant de cette situation que de l'existence de servitudes résultant de titres antérieurs, et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

ETAT DU BIEN

Le BENEFCIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le PROMETTANT 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 PROMETTANT 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 PROMETTANT 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 le BENEFCIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

CONTENANCE DU TERRAIN

La contenance du BIEN n'est pas garantie par le PROMETTANT.

IMPOTS ET TAXES

Le PROMETTANT déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le BENEFCIAIRE sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

Le PROMETTANT déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le BENEFCIAIRE sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

A cet égard, la taxe foncière relative à l'année au cours de laquelle interviendra la vente sera remboursée par le BENEFCIAIRE au PROMETTANT, au prorata temporis.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions est annexé.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance le BIEN 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.

Le PROMETTANT attire spécialement l'attention du BENEFCIAIRE sur les contraintes induites par le Plan de prévention des risques inondation et le Plan de prévention des risques technologiques (spécialement la proximité du BIEN avec les entreprises TREDI, THOR et HLOG).

ETAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

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."

DECLARATIONS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare :

Que les installations suivantes soumises à autorisation ou enregistrement sont exploitées à proximité du BIEN :

Numéro	Nom établissement	Régime	en	Statut	Etat d'activité
--------	-------------------	--------	----	--------	-----------------

inspection		vigueur	Seveso	
0032.01502	ADIPEX	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0061.03179	UNION DE STOCKAGE SAONE-RHONE	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0061.03180	ENGRAIS SUD VIENNE (ESV)	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0061.03181	RUBIS TERMINAL	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0061.03182	CCI NORD-ISERE	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0061.03183	THOR	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0061.03187	LINDE GAZ INDUSTRIELS	Autorisation	Seveso seuil bas	En fonctionnement
0061.03188	HLOG c/o Océdis	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0061.03189	EUROFLOAT	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0061.03190	PEC TREDI	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0061.05222	ELKEM SILICONES FRANCE	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0061.05223	ADISSEO FRANCE SAS	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0061.07836	CCI PORT DE VIENNE SUD	Inconnu	Non Seveso	En construction
0061.09449	AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0061.12084	NOVACYL	Autorisation	Seveso seuil bas	En fonctionnement
0061.14460	ECOAT OPERATIONS	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0104.00032	SUEZ RR IWS CHEMICALS FRANCE	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0104.00046	CCI NORD ISERE	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0104.00065	VACHEZ INDUSTRIE	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0104.00092	GDE (GUY DAUPHIN ENVIRONNEMENT)	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0104.00104	NOVAPEX	Autorisation	Seveso seuil haut	En fonctionnement
0104.00105	EVONIK AEROSIL FRANCE	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement

0104.00106	DALKIA	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement
0104.00114	AIR LIQUIDE FRANCE INDUSTRIE	Autorisation	Seveso seuil bas	En fonctionnement
0032.02723	RHONAPORT - GROUPE CHARLES ANDRE	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0061.03085	SIRA SABLONS	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement
0104.00097	DELMONICO DOREL	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement

En outre, il déclare que :

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

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Les Parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en

assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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).

ETUDES ENVIRONNEMENTALES

Le BENEFCIAIRE reconnaît être parfaitement informé sur la situation environnementale du BIEN.

Sont annexés au présent acte :

- L'étude historique documentaire et de vulnérabilité à l'échelle de la zone d'intérêt portuaire Inspira,
- Le diagnostic environnemental initial de la qualité des sols et des gaz des sols réalisé,
- Le diagnostic du milieu sol réalisé sur le BIEN objet des présentes, en date du 15 novembre 2021.

Ces documents ont été établis par le cabinet ERG ENVIRONNEMENT situé à LYON (69307), Bâtiment Le Fontenay Business Center, 63 rue André Boillier.

Il reconnaît être suffisamment sécurisé par la condition suspensive ci-dessus stipulée à son profit, de sorte que sous réserve de sa réalisation, il prendra le BIEN dans son état actuel, sans recours contre le PROMETTANT.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La mutation entre 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 I 2 1° du Code général des impôts.

Le terrain a déjà ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le PROMETTANT.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le PROMETTANT qui est une personne assujettie à cette taxe au sens de l'article 256-A du Code général des impôts. Il s'oblige ainsi, déduction faite de celle supportée en amont, à l'acquitter dans le délai légal à la recette des impôts de GRENOBLE OISANS DRAC - 38 Avenue Rhin et Danube - 38047 GRENOBLE dont il dépend, sur imprimés CA3, étant identifié auprès de ladite recette sous le numéro FR 90524119641.

Le BENEFCIAIRE ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la réalisation de son projet de construction (tranches 1 et 2).
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de son projet (tranches 1 et 2).

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la

consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Et qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux.
Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du PROMETTANT aux termes des actes visés au paragraphe « EFFET RELATIF ».

Compte tenu de l'activité du PROMETTANT, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : GRENOBLE OISANS-DRAC 38 Avenue Rhin et Danube 38047 GRENOBLE CEDEX 2 où elle est identifiée sous le numéro 524119641.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du BENEFICIAIRE ou au profit de toute autre personne morale qu'il substituera dans ses droits sur la présente promesse et qui aura été créée spécifiquement pour la réalisation du projet, mais dans ce cas le BENEFICIAIRE originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du BENEFICIAIRE originaire, seule la substitution étant dans ce cas caduque. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de

vente, le BENEFCIAIRE reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

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

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution.

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

Aux présentes, le terme BENEFCIAIRE s'applique au BENEFCIAIRE d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désierait modifier la destination prévue par le BENEFCIAIRE du BIEN.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre PROMETTANT et BENEFCIAIRE concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du PROMETTANT.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

TABLEAU DE SYNTHESE DES ECHEANCES

Evènement	Echéance
Versement provision sur frais	31 décembre 2021
Présentation du dossier de demande de permis de construire au PROMETTANT et au Syndicat Mixte de la Zone Industriale-Portuaire de Salaise-Sablons (condition n°1)	31 janvier 2022
Versement en numéraire du dépôt de garantie ou fourniture de la caution bancaire	8 février 2022
Dépôt par le BENEFCIAIRE du dossier de demande de permis de construire (condition n°1)	28 février 2022
Réalisation des études et devis relatif à la compatibilité du sol : géotechnique et pollution (conditions n°2 et 3)	31 mars 2022
Dépôt par le BENEFCIAIRE du dossier d'autorisation environnementale unique (condition n°4)	30 avril 2022
Obtention du permis de construire (condition n°1)	30 septembre 2022
Purge de l'ensemble des délais de recours, retrait, déféré préfectoral	31 janvier 2023

contre le permis de construire (condition n°1)	
Obtention de l'arrêté d'autorisation environnementale unique (condition n°4)	31 janvier 2023
Purge de l'ensemble des délais de recours, retrait, déféré préfectoral contre l'autorisation environnementale unique (condition n°4)	30 juin 2023
Durée de validité de la promesse de vente (sauf hypothèses de prorogation)	31 juillet 2023
Durée de l'engagement de caution (si fournie)	31 mars 2024

CLOTURE

DISPOSITION TRANSITOIRES

Sinistre pendant la durée de validité des présentes

En cas de sinistre de nature soit à rendre le BIEN inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le BENEFCIAIRE aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFCIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Reprise d'engagement par les ayants droit du promettant

Au cas de dissolution volontaire du PROMETTANT, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le BENEFCIAIRE pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance 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.

Résiliation d'engagement par les ayants droit du bénéficiaire

Au cas de dissolution judiciaire du BENEFCIAIRE, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

- l'exception : si la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au PROMETTANT, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

HONORAIRES DES PRESENTES

La provision sur frais qui sera versée par le BENEFICIAIRE dans les dix (10) jours des présentes, d'un montant de SEPT CENTS EUROS (700,00 EUR) s'appliquera :

1 - Au coût de la présente promesse de vente à raison de la somme de cinq cent vingt-cinq euros (525,00 eur), correspondant :

- au droit fixe d'enregistrement pour la somme de cent-vingt-cinq euros (125,00 €) dû au Trésor Public,
- aux honoraires de rédaction de la présente promesse pour la somme de quatre cents euros (400,00 €) hors taxes, soit la somme toutes taxes comprises de quatre cent quatre-vingt euros (480,00 €), en vertu des dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 201 6-230 du 26 février 2016 et telle que ce montant résulte de la convention d'honoraires signée ce jour par le BENEFICIAIRE.

Cette somme de cinq cent vingt-cinq euros (525,00 eur) restera acquise à l'office notarial dans tous les cas même dans celui de l'exercice par le BENEFICIAIRE de son droit de rétractation s'il en bénéficie.

2- A la provision sur frais de l'acte authentique de réitération des présentes à raison de cent soixante-quinze euros (175,00 eur) ;

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

De convention entre les Parties, le PROMETTANT supportera cette somme de SEPT CENTS EUROS (700,00 EUR) si les droits réels révélés sur le BIEN empêchaient la réalisation de la vente comme en cas de non réalisation de son fait.

De plus, les Parties sollicitent du notaire soussigné qu'il constitue dès à présent le dossier d'usage sans attendre la levée des conditions suspensives, et toutes sommes alors engagées par l'office pour cette constitution ne fera l'objet d'aucune restitution.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

Le BENEFCIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

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

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

POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

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, le BENEFCIAIRE ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des Parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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 qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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 PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Pareillement, le BENEFICIAIRE 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 PROMETTANT est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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.

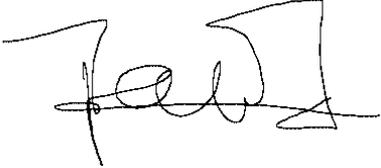
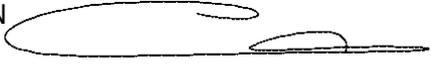
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire participant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties présentes ou représentées au sein de son office et a lui-même apposé sa

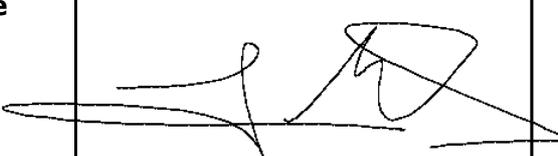
signature manuscrite, puis signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

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

Recueil de signature de Me NOTTET CHRISTOPHE

<p>M. ELIE Jean-Christophe représentant de Floor To Floor a signé</p> <p>à PARIS le 09 décembre 2021</p>	
<p>et le notaire Me NOTTET CHRISTOPHE a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE NEUF DÉCEMBRE</p>	

Recueil de signature de Me PLOTTIN ARNAUD

<p>M. GALLAND Christian agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à MEYLAN le 08 décembre 2021</p>	
<p>et le notaire Me PLOTTIN ARNAUD a signé</p> <p>à MEYLAN L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE NEUF DÉCEMBRE</p>	