Département
du Haut-Rhin

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLÉ
1 Rue Pierre de Coubertin
68150 RIBEAUVILLÉ

****

N° : 2024.2.35

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE COMMUNAUTE
****

Séance du 11 avril 2024
Sous la Présidence de M. Umberto STAMILE

Nb de membres en exercice :
31

Nb de présents :
23

Nb d'absents :
8
- *dont suppléés :* 3
- *dont représentés :* 2

Votants :
28
- *dont « pour » :* 28
- *dont « contre » :* 0
- *dont abstention :* 0

OBJET : PARC D'ACTIVITES DU MUEHLBACH - VENTE DE TERRAIN DE 25,16 ARES A LA SCI DU MUEHLBACH POUR IMPLANTATION DE LA SAS EUROPE ENERGIE GRAND EST

POINT 6.2 DE L'ORDRE DU JOUR

La Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé est sollicitée pour accueillir les activités de l'entreprise EUROPE ENERGIE GRAND EST, inscrite au RCS de STRASBOURG n°979 245 701. L'implantation passera par la SCI du MUEHLBACH en cours de création, représentée par son gérant et porteur du projet, M. Alexandre DUCHÊNE.

La Société par Actions Simplifiée EUROPE ENERGIE GRAND EST, spécialisée dans le domaine des énergies renouvelables pour le particulier : achat, vente, installation, maintenance d'équipements techniques de chauffage, ventilation, climatisation et isolation, équipements liés aux énergies renouvelables. Les sociétés EUROPE ENERGIE GRAND EST et DIJON RENOVATION font partie du Groupe DAinvest/DA.

Le budget prévisionnel global (terrain, construction et équipements) est de 800 000 €. Le projet consiste en la construction d'un bâtiment de 600 m² environ. Une dizaine d'emplois y sera localisée. L'établissement ne comporte pas de logement de service. L'objectif opérationnel est une ouverture d'ici un an. Siège social : 5A, rue Joseph Jacquard – 21 330 CHENOVE.

L'adresse postale sera :

EUROPE ENERGIE GRAND EST
Parc d'activités du Muehlbach
Bergheim/ Guémar/ Ribeauvillé
11a, rue des Artisans
68 750 BERGHEIM

Compte tenu du prix fixé à 5 000 € l'are pour 25,16 ares, la vente est prévue pour un montant total de 125 800 € HT. Les frais de Notaire sont à la charge de l'acquéreur.

Il s'agit de la dernière parcelle de terrain pour activité professionnelle du MUEHLBACH, mais aussi de toutes les autres ZAE de la Communauté de Communes. Les opérations qui seront réalisées à l'avenir, sur le MUEHLBACH ou à Saint-Hippolyte passeront par des opérateurs privés.

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,

VU le courrier en demande de M. DUCHENE reçu le 11 janvier 2024 ;

VU l'avis de France Domaines en attente (demande de renouvellement avis du 5 janvier 2024) ;

VU l'avis favorable de la commission développement économique du 13 février 2024 ;

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

VU le PVA du géomètre du 8 mars 2024 et l'attestation de surface plancher liée ;

VU le projet d'acte de vente reçu le 27 mars 2024 ;

CONSIDERANT l'intérêt que présente cette opération pour le développement économique local ;

Et

Après en avoir délibéré,

1°AUTORISE

- *la vente de la parcelle, commune de GUEMAR, section 23, numéro 177/9 de 25,16 ares au profit de la SCI du MUEHLBACH, dont le siège social sera à CHENOVE en cours d'inscription au RCS de (à définir) au prix de 125 800€ HT net vendeur ;*
- *M. le Président ou son représentant M. le Vice-président à signer l'acte de vente établi par Maître THUET, Notaire à MULHOUSE, et tous documents afférents.*

ADOPTE A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme
A Ribeauvillé, le 15 avril 2024

Le Président,

M. Umberto STAMILE

La Secrétaire de séance,

Mme Elisabeth SCHNEIDER

Le Président certifie le caractère exécutoire de cette décision conformément à l'article L 2131-1 et L 2131-2-1 du CGCT compte tenu de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat effectués en date du 15 avril 2024 et informe que celle-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de cette date.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

demarches-simplifiees.fr

Attestation de dépôt

Consultation du Domaine (version de mai 2020)

Ce document atteste que COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS RIBEAUVILLE a déposé le 5 janvier 2024 un dossier sur la démarche « Consultation du Domaine (version de mai 2020) ».

Identité du demandeur

Dénomination : COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS RIBEAUVILLE
SIRET : 24680057700016
Adresse électronique : dgs@ribeauville.fr

Dossier

Numéro de dossier : 15638046
Dossier déposé le : 5 janvier 2024
État du dossier : déposé, en attente d'examen par l'administration

Service administratif

Service : Direction générale des Finances Publiques, Direction de l'immobilier de l'État
Adresse postale : 120, rue de Bercy
75572 Paris
Cedex 12
Email de contact : Ne@nt
Téléphone : Cf. contacts en première page du formulaire de demande d'avis

Fait le 5 janvier 2024,
La direction de demarches-simplifiees.fr

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Projet 1 du 12/03/2024
Réactualisé à réception du PVA certifié par le cadastre

20988101
PYT/ST/SP
68020

REPERTOIRE : DU

VENTE
Par
La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (C.C.P.R)
Au profit de
La société dénommée «SCI DU MUEHLBACH»

Portant sur un terrain dépendant de la
ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH (4ème tranche)
Ban de GUEMAR
(*Lot 7b)*

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE

A MULHOUSE, 3 Porte du Miroir, au siège de l'Office notarial ci-après nommé, pour l'acquéreur et Maître WALTROWSKI

ET LE
A
Pour M. STAMILE, ès-qualités.

Maître Pierre-Yves THUET, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à MULHOUSE (Haut-Rhin), 3 Porte du Miroir,

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Avec la participation de Maître Sara WALTROWSKI notaire à COLMAR, assistant l'acquéreur,

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.
La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.
La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (C.C.P.R),** identifiée au SIREN sous le numéro 246800577, dont le siège est à RIBEAUVILLE (68150), 1 rue Pierre de Coubertin.

Laquelle est substituée de plein droit au :
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH, ayant son siège à RIBEAUVILLE (68150), 2 Place de l'Hôtel de Ville dont la création a été autorisée par arrêté préfectoral du 23 mars 1978,
En vertu de l'article L 5214-21 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2016, dont copie ci-annexée, substituant à compter du 1er janvier 2017 la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE au SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH, dissout de plein droit,
Et selon délibérations du Conseil de Communauté du 5 décembre 2017 dont un extrait n°2017.6.74 est annexé.

Les statuts de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE modifiés en application de la Loi NOTRe, ont été approuvés par arrêté Préfectoral du 15 mai 2017 dont copie ci-annexée.

ACQUEREUR

La Société dénommée **SCI DU MUEHLBACH** Société civile immobilière au capital de ####,00 €, dont le siège est à CHENOVE (21300), 5 A Rue Joseph Jacquard identifiée au SIREN sous le numéro ##### et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ####

QUOTITES ACQUISES

La Société dénommée **SCI DU MUEHLBACH** acquiert la pleine propriété.

Commenter [ST]: Société actuellement en cours de constitution.

Les associés de cette structure seront :

- La société MEG CONSEILS
Société par actions simplifiée au capital de 258 990 euros,
ayant son siège social 18 Rue de la Colline Saint Blaise, 72000 LE MANS,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 827 754 276 RCS LE MANS,
Représentée par son Président,
Monsieur Mustapha EL GUENDLI

- La société DA
Société à responsabilité limitée au capital de 221 205 euros,
ayant son siège social 2 Rue de la Haute Marne, 68320 PORTE DU RIED,
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 828 752 030 RCS COLMAR,
Représentée aux par son Gérant,
Monsieur Alexandre DUCHENE

- La société MG HOLDING
Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros,
ayant son siège social 6 IMP DES MESANGES, 57640 CHARLY-ORADOUR
immatriculée au Registre du commerce et des sociétés sous le numéro 919 972 489 RCS METZ,
Représentée par son Gérant,
Monsieur Matthieu GONTHIER.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (C.C.P.R.)** est représentée à l'acte par :

Monsieur **Umberto STAMILE**, Maire de la Commune de GUEMAR, agissant en sa qualité de Président, ayant son domicile professionnel au siège de la Communauté de Communes,
nommé à ces fonctions par délibérations du Conseil de Communauté du 11 juillet 2020, dont copie ci-annexée.

COMPETENCE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La communauté de communes agit aux présentes dans le domaine de compétences qui lui est accordé par les dispositions de l'article L 5214-16 du Code général des collectivités territoriales.

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération suivant décision du ### avril 2024 télétransmise à la Préfecture le ### 2024 dont une copie qu'il déclare conforme, est annexée.
La décision a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat dont une copie est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- ####que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée **SCI DU MUEHLBACH** est représentée à l'acte par :

###Monsieur **####**
agissant en sa qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi, ####spécialement habilité à cet effet en vertu des délibérations prises par l'assemblée générale des associés le #### 2024 ainsi qu'il résulte du procès-verbal dont une copie, qu'il déclare conforme, est annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

Commenter [ST]: A voir en fonction de la date de signature de la vente

Commenter [ST]: En attente informations

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Commenter [ST]: A fournir par Me WALTROWSKI

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

- Extrait K bis.
- Copie des statuts.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.
L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la communauté de communes du Pays de Ribeauvillé.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

EXPOSE

Préalablement à l'acte objet des présentes et pour sa compréhension, il est exposé ce qui suit :

I./ LOTISSEMENT

Le **SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH,** constitué entre les communes de BERGHEIM, GUEMAR et RIBEAUVILLE,

*ci-après dénommé **"LE LOTISSEUR"***

est propriétaire, de terrains sis à BERGHEIM (68750), RIBEAUVILLE (68150) et à GUEMAR (68970) sur lesquels est réalisé un lotissement dénommé "**ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH**", réalisé en différentes tranches.

Le **LOTISSEUR** rappelle que :
- La création du lotissement, sur le territoire de la Ville de BERGHEIM a été autorisée par arrêté municipal numéro LT 068 028 97 L 0001 en date du 2 janvier 1998.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- La création de la tranche du lotissement comprenant 6 lots sur le territoire de la Ville de RIBEAUVILLE dénommée par lui "3ème tranche" a été autorisée par arrêté municipal numéro LT 068 026907 C0001 en date du 3 octobre 1997.

Le **LOTISSEUR** déclare que la première tranche correspondait pour lui à la vente au profit de SONY du terrain sur lequel l'usine SONY avait été construite mais que ce terrain ne fait pas partie du lotissement.

1) Permis d'aménager concernant la 4ème tranche de la Zone d'Activités du Muehlbach

La création de la nouvelle tranche du lotissement dénommée par le lotisseur "quatrième tranche" a été autorisée par Monsieur le Maire de la Commune de GUEMAR et par Monsieur le Maire de la Commune de BERGHEIM aux termes d'un arrêté en date du 1er août 2011 sous le numéro PA 068 113 11 C 0001 approuvant le projet déposé sur un terrain situé lieudit "Saulaeger" à GUEMAR, en Section 23 et à BERGHEIM en section 33 d'une superficie de 68.415 m².

Cet arrêté a autorisé la création d'un nombre maximum de 11 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'activités dont l'édification devra se conformer aux règles définies par le règlement du lotissement, avec une surface plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement de 34.207 m².
La zone est destinée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales non polluantes.

Le délai de recours contentieux au permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.
Le **LOTISSEUR** déclare que cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait.

2) Autorisation de vente par anticipation et d'exécution différée des travaux

Suivant arrêté municipal délivré conjointement par Monsieur le Maire de la Commune de GUEMAR et par Monsieur le Maire de la Commune de BERGHEIM en date du 20 mars 2013 n°PA 068 113 11 C 0001 et n°PA 068 028 11 C 001, le **LOTISSEUR** a été autorisé à procéder à la vente des terrains compris dans le lotissement avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté d'autorisation de lotir.
L'article 3 de l'arrêté stipule également que les travaux devront être achevés au plus tard le 30 juin 2013.

Il résulte d'une attestation délivrée par le Syndicat Intercommunal de la Zone d'Activités du Muehlbach en date du 9 juillet 2013, que les travaux de finition sont achevés depuis le 30 juin 2013.

°°/°°

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement a été déposé au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes suivant acte du 23 avril 2015.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Permis d'aménager modificatif

Le **LOTISSEUR** précise avoir obtenu un permis d'aménager modificatif suivant arrêté des 18 et 22 juin 2015 numéro PA 068 113 11 C0001-M01 et PA 068 028 11 C0001-M01.
Cet arrêté autorise la modification de la voie et l'augmentation du nombre de lots de 11 à 15.

Il résulte du certificat d'affichage délivré le 21 septembre 2015 par Monsieur le Maire de la Commune de GUEMAR que cet arrêté a été affiché en mairie du 25 juin au 25 août 2015.
Il résulte du certificat d'affichage délivré le 23 septembre 2015 par Monsieur le Maire de la Commune de BERGHEIM que cet arrêté a été affiché en mairie à partir du 23 juin 2015 pendant une durée de deux mois.

Le **VENDEUR** déclare :
- que cet arrêté a fait l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme,
- et qu'il n'a fait l'objet d'aucun recours des tiers, recours administratifs, retrait ou déféré préfectoral,

Ainsi qu'il résulte également :
- du certificat délivré par la Mairie de BERGHEIM le 23 septembre 2015,
- du certificat délivré par la Mairie de GUEMAR le 3 mars 2016,
- de la réponse du Tribunal Administratif de Strasbourg le 5 février 2016.

Un exemplaire des arrêtés correspondants et des pièces annexes est à la disposition du public à la Mairie de GUEMAR et à la Mairie de BERGHEIM.

II./ DOCUMENTS D'ARPENTAGE

Le **LOTISSEUR** a fait procéder par le Cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER géomètres-experts à SELESTAT aux différentes opérations d'arpentage et notamment :

a/ pour la partie située sur le ban de BERGHEIM (68750), à celles suivantes :

- la division de la parcelle de souche sise à BERGHEIM cadastrée Section 33 n°602/12 avec 130,19 ares en deux parcelles :
. Section 33 n°606/162 avec 85,19 ares,
. Section 33 n°605/162 avec 45,00 ares,
suivant procès-verbal d'arpentage du 17 juillet 2012 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 12 septembre 2012 sous numéro 632 G.

- La division des parcelles sises à BERGHEIM cadastrées :
. Section 33 n°606/162 avec 85,19 ares en trois parcelles :
.Section 33 n°609/162 avec 4,00 ares
.Section 33 n°610/162 avec 12,38 ares
.Section 33 n°611/162 avec 3,68 ares
. Section 33 n°605/162 avec 45,00 ares en trois parcelles
.Section 33 n°612/162 avec 23,82 ares
.Section 33 n°613/162 avec 34,30 ares
.Section 33 n°614/162 avec 27,07 ares
suivant procès-verbal d'arpentage du 23 avril 2013 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 3 juin 2013 sous numéro 645 M.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- La division de la parcelle sise à BERGHEIM cadastrée Section 33 n°613/162 avec 34,30 ares en deux parcelles :
.Section 33 n°615/162 avec 21,60 ares objet des présentes,
.Section 33 n°616/162 avec 12,70 ares
suivant procès-verbal d'arpentage du 17 octobre 2013 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 14 novembre 2013 sous numéro 651Y.

- La division de la parcelle sise à BERGHEIM cadastrée Section 33 n°616/162 avec 12,70 ares en deux parcelles :
. Section 33 n°627/162 avec 12,54 ares,
. Section 33 n°628/162 avec 0,16 are**,**
suivant procès-verbal d'arpentage du 28 avril 2020 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 12 juin 2020 sous numéro 747T.

<u>b/ Et pour la partie située sur le ban de GUEMAR (68970), à celles suivantes :</u>

- La réunion des parcelles sises à GUEMAR cadastrées Section 23 n°9, 10, 11 et 12 avec 535,16 ares en deux parcelles :
.Section 23 n°142/9 avec 497,13 ares,
.Section 23 n°143/11 avec 38,03 ares,
suivant procès-verbal d'arpentage du 20 avril 2016 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 27 mai 2016 sous numéro 440F.

- La division de la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°142/9 avec 497,13 ares en quatre parcelles :
. Section 23 n°144/9 avec 305,19 ares
. Section 23 n°145/9 avec 81,37 ares
. Section 23 n°146/9 avec 14,11 ares,
. Section 23 n°147/9 avec 95,09 ares
(diminution cadastrale de 1,37 are)
suivant procès-verbal d'arpentage du 6 juin 2016 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 24 juin 2016 sous numéro 441B.

- La division de la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°144/9 avec 205,19 ares en deux parcelles :
. Section 23 n°148/9 avec 284,90 ares
. Section 23 n°149/9 avec 20,29 ares
suivant procès-verbal d'arpentage du 7 décembre 2017 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 22 février 2018 sous numéro 457U.

- La division de la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°145/9 avec 81,37 ares en deux parcelles :
. Section 23 n°150/9 avec 46,57 ares,
. Section 23 n°151/9 avec 34,80 ares**,**
suivant procès-verbal d'arpentage du 22 novembre 2018 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 3 janvier 2019 sous numéro 474U.

- La division de la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°143/11 avec 38,03 ares en deux parcelles :
. Section 23 n°154/11 avec 37,70 ares,
. Section 23 n°155/11 avec 0,33 are**,**
suivant procès-verbal d'arpentage du 12 février 2020 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 30 mars 2020 sous numéro 489R.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- La division de la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°158/9 avec 125,58 ares en deux parcelles :
. Section 23 n°159/9 avec 104,95 ares,
. Section 23 n°160/9 avec 20,63 ares,
suivant procès-verbal d'arpentage du 28 avril 2020 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 24 juin 2020 sous numéro 493K.

- La division de la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°151/9 avec 34,80 ares en trois parcelles :
. Section 23 n°161/9 avec 10,68 ares,
. Section 23 n°162/9 avec 10,36 ares,
. Section 23 n°163/9 avec 13,76 ares,
suivant procès-verbal d'arpentage du 3 juillet 2020 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 17 septembre 2020 sous numéro 497T.

- La division de :
. la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°147/9 avec 95,09 ares en 2 parcelles :
. Section 23 n°164/9 avec 86,11 ares,
. Section 23 n°165/9 avec 08,98 ares,
. la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°154/11 avec 37,70 ares en 2 parcelles :
. Section 23 n°172/11 avec 08,84 ares,
. Section 23 n°171/11 avec 29,00 ares,
. la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°156/9 avec 135,06 ares en 5 parcelles :
. Section 23 n°167/9 avec 52,68 ares,
. Section 23 n°168/9 avec 25,54 ares,
. Section 23 n°169/9 avec 01,28 ares,
. Section 23 n°166/9 avec 20,96 ares,
. Section 23 n°170/9 avec 34,60 ares,
suivant procès-verbal d'arpentage du 11 février 2021 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 27 avril 2021 sous numéro 504D.

- La division de la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°159/9 avec 104,95 ares en 3 parcelles :
. Section 23 n°175/9 avec 36,65 ares,
. Section 23 n°174/9 avec 36,17 ares,
. Section 23 n°173/9 avec 32,13 ares,
suivant procès-verbal d'arpentage du 21 mai 2021 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 1er juillet 2021 sous numéro 506V.

- La division de la parcelle sise à GUEMAR cadastrée Section 23 n°167/9 avec 52,68 ares en deux parcelles :
. Section 23 n°176/9 avec 27,52 ares
. Section 23 n°177/9 avec 25,16 ares
suivant procès-verbal d'arpentage du 7 novembre 2023 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 8 mars 2024 sous numéro 519A.

°°/°°

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Les pièces complémentaires du lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître THUET alors notaire associé de la « SCP Jean-Philippe TRESCH, Pierre-Yves THUET et Valérie TRESCH », titulaire d'un office notarial à MULHOUSE, 6 rue Sainte Catherine, suivant acte du 5 octobre 2016, n°77.080 du répertoire.

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de l'implantation de l'opération de lotissement, de son environnement actuel et futur et avoir pris toutes les informations nécessaires auprès de l'administration.

III./ PROJET ENVISAGE

L'**ACQUEREUR,** en concertation avec la **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE,** envisage de construire sur un terrain dépendant de la ZAE DU MUEHLBACH – 4ème tranche, découpé à sa demande :
un bâtiment à usage #### d'ateliers, bureaux, sans création logement de service, pour la société EUROPE ENERGIE GRAND EST, spécialisée dans le domaine des énergies renouvelables pour les particuliers : achat, vente, installation, maintenance d'équipements techniques de chauffage, ventilation, climatisation et isolation, équipements liés aux énergies renouvelables.

Il est rappelé par le **VENDEUR** que toute création de logement de service implique une taxe forfaitaire de 15.000,00 EUR HT pour une surface plancher maximale de 80 m² conformément aux règles mises en place par la CCPR.

L'**ACQUEREUR**
####a d'ores et déjà déposé une demande de permis de construire enregistrée le ### sous numéro PC 068####
####n'a pas encore déposé de demande de permis de construire pour son projet.

IV./ NON APPLICATION DES ARTICLES L 313-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION ET DE L'ARTICLE L 271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

La partie acquéreur déclare que la vente n'est soumise ni aux dispositions des articles L 313-1 et suivants du Code de la Consommation, relatifs à la protection des consommateurs en matière immobilière, ni à celles de l'article L 271-1 du Code la Construction et de l'Habitation.

V./ INFORMATION DE L'ACQUEREUR

Les PARTIES déclarent que les dispositions du contrat objet du présent acte ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées, sachant que le manquement au devoir d'information est susceptible d'entraîner son annulation.

Commenter [ST]: A valider SVP ou à compléter

Commenter [ST]: A préciser le moment venu

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Notamment pour satisfaire aux obligations précitées résultant de l'article 1112-1 du Code civil, le **VENDEUR** précise que préalablement à la vente, il a réuni de bonne foi et mis à la disposition de l'**ACQUÉREUR**, pendant une période suffisante, l'ensemble des pièces et documents en sa possession concernant le **BIEN** afin de leur permettre d'apprécier tant la situation juridique et financière, que la situation technique et administrative du **BIEN.**

L'ACQUÉREUR reconnaît qu'il a eu la possibilité de poser au **VENDEUR** les questions et demandes d'information suscitées par l'examen des documents et informations données et qu'il a été répondu à l'ensemble de ces questions et demandes.
Au surplus, l'**ACQUÉREUR** déclare qu'il a été mis en mesure de se rendre sur place et qu'il a pu faire effectuer toutes les investigations techniques sur le **BIEN**.

Le **VENDEUR** déclare avoir agi de bonne foi, tant dans la réunion que dans la communication des documents à l'**ACQUÉREUR**.

Le **VENDEUR** atteste ne pas être en possession de documents ou informations ayant pour effet d'affecter de manière significative la valeur des **BIENS** qui n'auraient pas été communiqués à l'**ACQUÉREUR**, ou qui contrediraient un document ou une information donnés.

Dans ces conditions, l'**ACQUÉREUR** déclare, au vu desdits documents qui ont été portés à sa connaissance à ce jour et des investigations qu'il a effectuées, qu'il s'estime parfaitement informé et a requis le notaire soussigné de recevoir l'acte de vente à son profit.

ꕥ❍ꕥ

V E N T E

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A GUEMAR (HAUT-RHIN) 68970 - Zone d'Activités DU MUEHLBACH,

Un terrain à bâtir dépendant de la zone dénommée « ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH – 4ème tranche », formant le lot n°**7 B**
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
23	177/9	Rotenberger Weg	00 ha 25 a 16 ca

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

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

Les plans suivants demeurent ci-annexés :
- un plan cadastral,
- une copie du croquis d'arpentage 519,
- une copie du croquis d'arpentage 504D (GUEMAR)
- le plan de masse du lotissement,
- les plans des réseaux.

Surface plancher maximale (art. R 442-1 du Code de l'Urbanisme)

Sur la parcelle, il est possible d'édifier une surface plancher maximale de **1883 m²** ainsi que déclare le représentant de la partie venderesse, ès-qualité et ainsi qu'il résulte de l'attestation de surface planchers délivrée par le Cabinet de géomètres-experts UN POINT SIX à SELESTAT le 7 novembre 2023 dont copie ci-annexée.

Obligation d'information sur le bornage

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'Urbanisme, il est ici précisé qu'un bornage effectué par le Cabinet UN POINT SIX géomètres-experts à SELESTAT a fixé les limites des parcelles objet des présentes.
Une copie de l'attestation de bornage délivrée par M. Claude SCHALLER le 19 mars 2024 demeure ci-annexée.

Précisions

Le **VENDEUR** précise que le lotissement est alimenté en :
- gaz,
- électricité,
- eau,
- assainissement,
- fibre optique haut débit.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu sera numéroté « **11a rue des Artisans à 68750 BERGHEIM – Parc d'activités du Muehlbach Bergheim/Guémar/Ribeauvillé** », retenu par la CCPR compte tenu de l'entrée de la zone située à BERGHEIM.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

La vente porte sur la totalité en pleine propriété du **BIEN**.
Ce **BIEN** appartient au **VENDEUR** ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

ORIGINE DE PROPRIETE - LIVRE FONCIER

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de GUEMAR au nom de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (C.C.P.R.)

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

suite à la résolution amiable de l'acte de vente reçu par le notaire soussigné en date du 31 mai 2022 aux termes de laquelle avait été conclue la vente par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (C.C.P.R.) au profit de la Société dénommée « IMMOBILIERE JMD » portant sur le lot n°7 de la ZAE DU MUEHLBACH cadastré section 23 n°167/9 avec 52,68 ares.

L'acte de résolution amiable a été reçu par Maître THUET, notaire soussigné le 31 janvier 2024, n°7093 du répertoire.

Antérieurement le bien appartenait à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (C.C.P.R.) laquelle s'est substituée SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH en vertu de l'article L 5214-21 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH était devenu propriétaire des parcelles :
- sises à BERGHEIM cadastrées Section 33 n°563/162 avec 317,28 ares, et n°564/162 avec 222,89 ares
- sises à GUEMAR cadastrées Section 23 n°9 avec 187,86 ares, n°10 avec 309,27 ares, n°11 avec 12,50 ares et n°12 avec 25,53 ares,
aux termes d'un acte de vente par la société dénommée "SONY FRANCE" reçu par Maître Mario Jean OSSOLA, alors notaire à BERGHEIM le 3 mars 2008, n°30.024 du répertoire.

La parcelle originairement cadastrée Section 33 n°462/135 avec 697,75 ares avait préalablement été divisée en trois parcelles :
.Section 33 n°562/162 avec 155,34 ares
.Section 33 n°563/162 avec 317,28 ares
.Section 33 n°564/162 avec 222,89 ares
suivant procès-verbal d'arpentage dressé par le Cabinet FABER-SCHALLER-ROTH, géomètres-experts à SELESTAT le 13 février 2008 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 27 mars 2008 sous numéro 575.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.
Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR**, le tout ainsi qu'il s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques ainsi que le **VENDEUR** le déclare et que **L'ACQUEREUR** a pu le constater en le visitant.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix de **CENT CINQUANTE MILLE NEUF CENT SOIXANTE EUROS (150.960,00 EUR)**, Taxe sur la Valeur Ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : CENT VINGT-CINQ MILLE HUIT CENTS EUROS (125.800,00 EUR)
soit un prix à l'are de 5.000,00 EUR HT pour 25,16 ares.
La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : VINGT-CINQ MILLE CENT SOIXANTE EUROS (25.160,00 EUR).

PAIEMENT DU PRIX

L'**ACQUEREUR** a payé le prix comptant, aujourd'hui même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

EXECUTION FORCEE

L'**ACQUEREUR** se soumet à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L111-5 Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.
Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

ORIGINE DES FONDS

L'**ACQUEREUR** déclare avoir effectué le paiement du prix et des frais au moyen de fonds lui provenant d'un prêt ### de ### EUR et d'un prêt ### (TVA) de ### EUR qui lui ont été accordés par la ## ###faisant l'objet d'un contrat hypothécaire à recevoir par Maître WALTROSWKI en suite des présentes.

Conformément aux dispositions des articles L 561-1 à L 574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n°2009-104 du 30 janvier 2009, relative à la prévention de l'utilisation du système financier aux fins de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, dont l'**ACQUEREUR** déclare avoir connaissance, l'**ACQUEREUR** déclare :
- que les fonds qui sont engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa) ;
- que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L 561-15-1 premier alinéa).

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent au livre foncier de GUEMAR :

- l'inscription de la propriété du **BIEN** objet des présentes au nom de l'**ACQUEREUR**, la société **SCI DU MUEHLBACH,**

- l'inscription, à la charge du **BIEN** objet des présentes et au profit du **VENDEUR** :

Commenter [ST]: Selon le notaire de l'acquéreur :
Le financement ne sera pas réalisé par crédit-bail mais par un crédit classique (CIC ou banque populaire, ou tout autre établissement), pour un montant d'environ 750.000 €.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

. du droit à la résolution garantissant l'exécution des conditions particulières de la vente,
. d'une restriction au droit de disposer découlant d'une interdiction de vendre,
ainsi qu'il sera dit ci-après, pour une durée de trois (3) ans à compter des présentes.

Elles renoncent à toute notification contre délivrance d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

CCPR

Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.
La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le **VENDEUR** n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

CCPR

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

La commune n'a pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts et le vendeur ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers, ainsi déclaré.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 Janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible ainsi déclaré.

IMPÔT SUR LA MUTATION

Vendeur

La présente mutation de terrain à bâtir entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée le **VENDEUR** étant dans le cadre des présentes un assujetti à l'article 256 A du Code général des impôts.

Le prix indiqué ci-dessus est un prix taxe sur la valeur ajoutée incluse, soit
une somme hors taxe de : 125.800,00 EUR.
et une taxe sur la valeur ajoutée de : 25.160,00 EUR.

Le **VENDEUR**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.
Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de RIBEAUVILLE où le redevable est identifié sous le numéro FR 0Q 246800577 00214 - Code ROF est TVA4.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Acquéreur

L'**ACQUEREUR** 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 à la construction d'un immeuble à usage ####d'ateliers, bureaux, sans création d'un logement de service,

  - 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 cette construction.

    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.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôts des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Il est perçu une taxe de publicité foncière de 125 euros.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

ABSENCE DE CLASSEMENT

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** fait partie du domaine privé de la Communauté de Communes.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé préalablement aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

CONDITIONS SPECIFIQUES

La vente a lieu aux conditions particulières suivantes auxquelles l'**ACQUEREUR** est tenu :

DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION – ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR

OBLIGATION DE CONSTRUIRE

Les parties ont expressément convenu ce qui suit :

L'**ACQUÉREUR** s'engage :

1. à construire sur le terrain, un bâtiment correspondant au projet pour lequel le terrain a été cédé,

2. à déposer une demande de permis de construire dans un délai d'un (1) an à compter de la date de la vente,

3. à ériger (achever) la construction artisanale ou industrielle dans un délai de **trois (3) ans** à compter de la date de la vente.

Chacune de ces trois conditions est une condition déterminante de la vente, de sorte que si l'une quelconque de celles-ci n'était pas remplie, le **VENDEUR** aura le droit de demander la résolution de la vente.

Si l'activité envisagée dans les locaux n'est pas commencée dans un délai de quatre (4) ans, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE **(C.C.P.R)**, **VENDEUR** pourra également, le cas échéant, demander à l'**ACQUÉREUR** le paiement d'une indemnité pour non-respect de l'engagement pris par lui.

RÉSOLUTION EN CAS D'INOBSERVATIONS DES DÉLAIS – INDEMNITÉS

a. Résolution de la vente avant commencement des travaux

Dans le cas où la résolution de la vente interviendrait avant le commencement des travaux par l'**ACQUÉREUR**, le montant que devra reverser le **VENDEUR** au titre de la résolution, sera égal à :
- la somme effectivement payée au titre du prix de vente contenu dans le présent acte,
- sous déduction du montant de dix pour cent (10 %) du prix de vente acquis au **VENDEUR**, à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

b. Résolution de la vente après le commencement des travaux

Si la résolution de la vente intervient après le commencement des travaux, le **VENDEUR** ne devra verser à l'**ACQUÉREUR** que le montant égal à celui ci-dessus prévu avant commencement des travaux :
- soit diminué éventuellement de la moins-value apportée à l'immeuble du fait des travaux irréguliers ou de malfaçons effectuées par l'**ACQUÉREUR** ou son mandataire,

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- soit augmenté de la valeur des investissements correspondant à la plus-value apportée auxdits biens immobiliers par les travaux de construction.

Ces valeurs respectives seront fixées par voies d'expertise contradictoire, l'expert du **VENDEUR** étant l'Administration des Domaines, celui de l'**ACQUÉREUR** pouvant être, si celui-ci ne pourvoit pas à sa désignation, désigné d'office par Monsieur le Président du Tribunal de Judiciaire de COLMAR (Haut-Rhin) sur simple requête du **VENDEUR**.

En cas de désaccord entre les deux experts sur le montant de la plus-value, un tiers arbitre pourra être désigné par les deux experts d'un commun accord ou, à défaut, par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de COLMAR (Haut-Rhin).

En outre, tous les frais, notamment de procédure éventuelle nécessaire pour l'obtention de la résolution de la présente vente, seront à la charge de l'**ACQUÉREUR** désigné dans l'acte de vente.

Toute indemnité éventuellement due et tous frais entraînés pour récupérer la propriété dudit immeuble, libre de charge, privilège, hypothèque, restriction au droit de disposer, bail, etc.… seront à la charge exclusive de l'**ACQUÉREUR** désigné dans l'acte de vente.

VENTE – PARTAGE DE L'IMMEUBLE CÉDÉ

Compte tenu des circonstances de la vente et de l'engagement de l'**ACQUÉREUR** de s'investir durablement dans l'économie de la communauté de communes, il est convenu ce qui suit :

Sauf autorisation écrite du **VENDEUR**, il est interdit à l'**ACQUÉREUR** d'aliéner, même partiellement, le bien immobilier objet de la présente vente, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit, même en cas de partage d'indivision successorale ; ledit bien ne pourra pas faire l'objet d'un morcellement effectué postérieurement au présent acte, et ce, quel que soit le motif de la demande.

Un financement à des conditions plus favorables proposées par un établissement bancaire ou financier ne justifiera, en aucun cas, une demande d'aliénation ou de partage même partiel du bien présentement vendu.

Des actes de vente ou de partage, qui seraient consentis par l'**ACQUEREUR** en méconnaissance du présent paragraphe, seraient nuls et de nul effet.

L'**ACQUÉREUR** s'oblige à relater dans tout bail ou acte déclaratif ou translatif de propriété, les engagements pris par lui dans les conditions particulières ci-dessus.

La durée d'interdiction d'aliéner et de morceler est conventionnellement limitée à **TROIS (3) ans**, à compter de la date du présent acte.

Il est précisé que la mise en copropriété de l'immeuble construit, n'entraîne aucune division du terrain et n'entre pas dans le cadre de l'interdiction susvisée.

Cette interdiction ne s'étend pas aux garanties hypothécaires que l'**ACQUÉREUR** devrait le cas échéant apporter pour sûreté du

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

remboursement des prêts souscrits dans le cadre du financement de son projet. Par suite, la vente fondée sur les poursuites des créanciers hypothécaires, restera possible.

RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER – DROIT À LA RÉSOLUTION

A la sûreté et garantie de l'exécution des engagements pris par l'**ACQUÉREUR**, il sera requis, à la charge des biens objet des présentes et au profit du **VENDEUR**, l'inscription :
- d'un droit à la résolution du présent acte pour défaut d'exécution des conditions particulières précitées,
- et d'une restriction au droit de disposer découlant d'une interdiction de vendre et de morceler,
Et ce pour une durée de trois (3) ans à compter des présentes.

Pouvoirs

Par ailleurs, le représentant du **VENDEUR**, déclare, ès-qualités,
- renoncer à invoquer l'action résolutoire au préjudice du prêteur de l'**ACQUÉREUR**, tant que celui-ci sera engagé vis à vis du prêteur pour tout prêt qui servirait au paiement du prix de la présente vente et au financement du coût de la construction, et qui devrait être garanti par une hypothèque sur les biens acquis aux termes des présentes ;
- consentir à ce que les inscriptions qui seront prises à son profit à la sûreté et garantie des droits résultant pour lui des stipulations du présent contrat, soient primées par l'hypothèque ou les hypothèques qui seront constituées à la charge des biens présentement vendus au profit de tous bailleurs de fonds, pour sûreté de leur créance en principal, intérêts, frais et accessoires quel qu'en soit le montant, à condition que les fonds empruntés soient affectés, à due concurrence au financement du prix de la présente acquisition et de ses accessoires.

Il consent pouvoir irrévocable à un clerc de l'étude du notaire rédacteur ou de son successeur alors en fonction, à l'effet de réitérer la renonciation à invoquer l'action résolutoire ci-dessus, de consentir à la cession de rang de la restriction au droit de disposer, au profit des prêteurs concernés et de consentir à l'inscription de cette cession de rang au livre foncier et, généralement, faire le nécessaire et signer tous les actes.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT

Dossier de lotissement

Il a été établi par le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH un dossier de lotissement, pour la quatrième tranche de la Zone d'Activités comportant :

- Les plans faisant apparaître :
la situation du terrain,
le morcellement,
les réseaux,

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

l'aménagement paysager.

- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.

- Un règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

- La notice descriptive précisant l'état initial du terrain et les choix retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

Ce lotissement a été dénommé **"ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH – 4ème tranche ".**

Actes de dépôt des pièces

* Les pièces relatives au lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître Pierre-Yves THUET, notaire soussigné alors à Mulhouse, 6 rue Sainte Catherine le 23 avril 2015 n°72.866 et notamment :

- Une photocopie de la demande de permis d'aménager du 31 août 2010 enregistrée sous n° PA 068 113 10 C 001 le 1er septembre 2010.
- Une photocopie de l'arrêté accordant un permis d'aménager délivré par la Communes de GUEMAR et BERGHEIM le 1er Août 2011 sous n° PA 068 113 avec les avis joints et pièces.
- Une photocopie de l'arrêté municipal du 20 mars 2013 des Communes de GUEMAR et BERGHEIM, n° PA 068 113 11 C 0001 et PA 068 028 11 C 001
- Une photocopie de l'attestation délivrée par le lotisseur en date du 9 juillet 2013 confirmant l'achèvement de travaux depuis le 30 juin 2013.
- Une photocopie des attestations d'affichage, de non-recours et de non retrait.
- Une photocopie des documents d'arpentage,
- Une photocopie de l'attestation de surface de planchers des constructions pour chaque terrain dépendant de la 4ème tranche de la Zone d'Activités du Muehlbach, établie par le cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER à SAINTE MARIE AUX MINES le 2 décembre 2013,
- Une copie du rapport d'étude géotechnique FONDASOL n°MS 090189.

* Un nouvel acte de dépôt a été dressé par Maître THUET le 5 octobre 2016, n°77.080 du répertoire, aux termes duquel le lotisseur a déposé des pièces complémentaires et notamment celles suivantes :

- Une photocopie de la demande de modification du permis d'aménager n° PA 068 113 11 C 0001 et PA 068 028 11 C 0001, enregistrée sous n° PA 068 028 11 C 0001M01 le 19 février 2015,
- Une photocopie de l'arrêté accordant un permis d'aménager modificatif délivré par la Communes de GUEMAR le 18 juin 2015 et de BERGHEIM le 22 juin 2015 sous n° PA 068 113 11 C 0001-M01 et PA 068 028 11 C 0001-M01
avec les avis joints et pièces.
- Les certificats d'affichage délivrés par les mairies de GUEMAR et de BERGHEIM.
- Les justificatifs de l'absence de recours et de retrait contre cet arrêté modificatif.
- Une photocopie des documents d'arpentage n°440 F et 441B.
- Une photocopie de l'attestation de surface de planchers des constructions pour chaque terrain dépendant de la 4ème tranche de la Zone d'Activités du Muehlbach, établie par le cabinet SCHALLER-ROTH-SIMLER le 11 juillet 2016.
- Une photocopie de l'extrait du PLU de la Commune de GUEMAR, approuvé le 27 novembre 2015.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- Une photocopie du Programme des Travaux du lotissement Zone d'Activités – 4ème tranche.
- Une copie de la convention de servitude RTE du 11 octobre 2007 relative aux parcelles à GUEMAR.
- L'attestation délivrée par la mairie de GUEMAR le 7 septembre 2016.

Observations concernant l'étude de sols :

Le **VENDEUR** fait ici observer :
- que l'étude de sols susvisée ne préjuge en rien de l'adéquation du projet de construction à la nature du sol et du sous-sol,
- qu'il appartient à l'**ACQUÉREUR** de faire réaliser, à ses frais, une étude de sols spécifique à son projet, permettant d'en déterminer les conditions techniques et financières.

Règlement du lotissement

Une copie du règlement du lotissement demeure ci-annexée et a été communiquée préalablement à l'**ACQUEREUR** qui déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour, comme étant déjà propriétaire du lot 6.

Il comprend les prescriptions suivantes :
- accès de voirie
- desserte des réseaux,
- implantation des constructions à la parcelle
- volumétrie des constructions,
- aspect des constructions / Matériaux et couleurs
- enseignes et éclairage extérieur,
- traitement des limites de parcelles,
- organisation des aires de stockage,
- organisation des aires de stationnement,
- espaces plantés,
- conception des haies en limites séparatives.

L'**ACQUEREUR** sera de plein droit soumis aux dispositions du règlement du lotissement étant subrogé au **VENDEUR**, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations résultant de ces documents ; il s'oblige à en respecter et en exécuter fidèlement toutes les dispositions de telle manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le **VENDEUR**.
Il s'engage en outre à imposer à tout futur cessionnaire ou ayant-droit du terrain objet de la présente vente les conditions résultant desdits documents.

Arrêté d'autorisation de différer les travaux de finition

Aux termes d'un arrêté en date du 20 mars 2013 portant les numéros PA 068 113 11 C 0001 et PA 068 028 11 C 0001, le **LOTISSEUR** a été autorisé à différer les travaux de finition prescrits par l'arrêté de permis d'aménager et à procéder à la vente des lots compris dans cette tranche.

Le lotisseur s'engage à fournir à l'**ACQUEREUR** le certificat lui permettant de demander la délivrance d'un permis de construire, conformément aux dispositions de l'article R. 442-18 du Code de l'urbanisme.
Le notaire soussigné informe l'acquéreur que ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

ABSENCE D'ASSOCIATION SYNDICALE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas d'association syndicale telle que visée par l'article R 442-7 du Code de l'urbanisme.

A ce sujet, le notaire associé soussigné a rapporté aux parties les dispositions de l'article R 442-8 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement reproduites :
"Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables :
lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés"

REMISE DE DOCUMENTS À L'ACQUÉREUR

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes et sus visées.

En outre, il déclare expressément avoir reçu, dès avant la signature des présentes :

- une copie du permis d'aménager,
- une copie du permis d'aménager modificatif
- une copie de l'arrêté autorisant la vente des lots par anticipation des lots et l'exécution différée des travaux de finition,
- une copie du règlement du lotissement complétant les règles imposées par le PLU en vigueur,
- un extrait du règlement du PLU de la Commune de GUEMAR,
- une copie du Programme des Travaux du lotissement Zone d'Activité – 4ème tranche,
- une copie du plan du terrain,
- une copie du rapport d'étude géotechnique,
- une attestation de bornage,
- le projet du présent acte.

REGLES D'URBANISME - PEREMPTION

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un nouveau plan local d'urbanisme ou un nouveau document d'urbanisme en tenant lieu.
Ces dispositions ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter du 26 mars 2014, date de publication au Journal officiel de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au service de la publicité foncière ou au livre foncier. Cette publication est décidée par les colotis.

DÉGÂTS

Chaque propriétaire d'un lot du lotissement devra supporter à ses frais exclusifs le coût des travaux et de remise en l'état, pour le cas où, de son fait ou du fait de toute entreprise travaillant pour son compte, des dégâts seraient causés à la voirie ou à la viabilisation du lotissement.

L'**ACQUEREUR** aux présentes, maître d'ouvrage, prendra toutes dispositions utiles tant pour lui-même ou ses ayants cause, que pour les entreprises chargées de réaliser les travaux de construction, pour que les installations existantes (telles que coffrets électriques, bornes, chambre PTT, bordures de trottoir, regards et tampons de regard, candélabres d'éclairage de rue, robinets-vannes, poteaux d'incendie, arbres et arbustes, etc…) ne soient ni endommagés ni dégradés.

Le maître d'ouvrage ou ses ayants cause demeure seul responsable des troubles de toute nature causés aux tiers ou au **VENDEUR**, par ses constructions et ouvrages et par les moyens mis en œuvre pour les réaliser. Le coût de remise en état ou de réparation des ouvrages endommagés est à la charge exclusive du maître d'ouvrage.

Il est précisé que les installations existantes (telles que coffrets électriques, bornes, chambre PTT, bordures de trottoir, regards et tampons de regard, candélabres d'éclairage de rue, robinets-vannes, poteaux d'incendie, arbres et arbustes, etc…) ne peuvent être déplacés.
A ce titre, le maître d'ouvrage veillera à ce que l'implantation de l'immeuble soit établie en fonction des ouvrages existants.
Tout déplacement d'installations existantes sera à la charge et aux frais exclusifs du maître d'ouvrage.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente a lieu tant sous les charges et conditions résultant des documents du lotissement, que sous celles suivantes :

A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- Réglera l'impôt foncier sauf à tenir compte de la convention de répartition ci-après. Il est précisé en tant que de besoin qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures de manière que l'**ACQUEREUR** ne puisse être recherché à ce sujet.

- Déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le **BIEN** objet des présentes.

- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter à ses frais les mainlevées des inscriptions au plus tard dans le délai de six mois des présentes et les certificats de radiation correspondants dans les meilleurs délais.

- Le **VENDEUR** garantit la contenance indiquée à 1/20ème près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code Civil ci-après relaté.
De plus, tout excédent de contenance supérieur à 1/20ème fera le profit de l'**ACQUÉREUR**, sans supplément de prix à sa charge.

"Article 1619 du Code civil
Dans tous les autres cas,

Soit que la vente soit faite d'un corps certain et limité,

Soit qu'elle ait pour objet des fonds distincts et séparés,

Soit qu'elle commence par la mesure, ou par la désignation de l'objet vendu suivie de la mesure,

L'expression de cette mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix, en faveur du vendeur, pour l'excédent de mesure, ni en faveur de l'acquéreur, à aucune diminution du prix pour moindre mesure, qu'autant que la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins, eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus, s'il n'y a stipulation contraire."

Le **VENDEUR** garanti à l'**ACQUEREUR** l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.

B/ A la charge de l'ACQUEREUR

Etat du bien – Nature du sol

L'ACQUEREUR prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera au jour de l'entrée en jouissance avec garanties de la part du **VENDEUR** pour la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions, telles que prévues au règlement du lotissement.

Il appartient à l'**ACQUEREUR**, et à son constructeur (le cas échéant), d'assurer l'adaptation de la future construction à la structure géologique du sous-sol.
Pour ce faire, l'**ACQUEREUR** avait la faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder à son initiative et/ou à celle de son constructeur, sur le terrain objet des présentes, à toute étude préalable de sol susceptible de constituer un élément indispensable à la réalisation des fondations.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

A ce sujet, l'**ACQUEREUR** déclare expressément avoir pris connaissance des recommandations du vendeur et précise qu'il n'a fait procéder à aucune étude géotechnique.

- Le **VENDEUR** garantit la contenance indiquée à 1/20ème près, ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code Civil. De plus, tout excédent de contenance supérieur à 1/20ème fera le profit de l'**ACQUÉREUR**, sans supplément de prix à sa charge.

L'ACQUEREUR a été averti que préalablement au dépôt du permis de construire de sa future construction, il lui incombait, avec son éventuel constructeur, bureau de maîtrise d'œuvre ou architecte :
- de vérifier les emplacements des coffrets de branchements, chambres et regards techniques, des futurs aménagements sur domaine public (accès imposés, lampadaires, bacs à fleurs, arbres, espaces verts, plantations, …)
- de mesurer les profondeurs des regards mis en œuvre sur le terrain.

En aucun cas, la responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée si en cours d'instruction du permis de construire ou de construction, l'**ACQUEREUR** devait modifier son schéma technique (déplacement de porte d'entrée, déplacement de porte(s) de garage(s), mise en œuvre de pompe(s) de relevage pour évacuer d'éventuels appareillages situés au sous-sol).

Servitudes

L'**ACQUEREUR** supportera toutes les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et il profitera de celles actives, sans recours contre le **VENDEUR,** mais sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la Loi.

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre.
Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.
Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut-être, continuel sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.
Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.
Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.
Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Subrogation

L'**ACQUEREUR** sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.

Impôts et taxes

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

L'**ACQUEREUR** acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien peut ou pourra être assujetti.
Il remboursera ces charges au **VENDEUR**, à compter de cette date, tant que la mutation de propriété n'aura pas été effectuée par les Services Fiscaux compétents.

Impôts directs locaux de l'année courante

Les parties conviennent expressément, ce qui est accepté de part et d'autre, que les impôts fonciers, dus pour l'année en cours, seront répartis prorata temporis, l'**ACQUÉREUR** s'obligeant à rembourser à la partie venderesse, sur première demande et sans délai, la quote-part ainsi mise à sa charge, le tout, nonobstant toutes dispositions légales fiscales contraires.
L'**ACQUÉREUR** remboursera au **VENDEUR** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Le nouveau propriétaire versera le montant correspondant de la taxe directement, à l'ancien propriétaire, dans des délais et de telle manière que le paiement total puisse être effectué par ce dernier avant que ne soit applicable la majoration pour cause de retard, faute de quoi elle sera à la charge entière du nouveau propriétaire.
La clause mettant à la charge du nouveau propriétaire cette majoration ne sera applicable que dans la mesure où l'ancien propriétaire lui adressera, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, le décompte, dans les quinze jours de la réception du rôle de l'année courante, à son domicile personnel ou au domicile ci-après élu.
La partie venderesse déclare avoir réglé en totalité les impôts fonciers dus au titre des années antérieures. Le notaire soussigné a informé l'acquéreur du droit de suite dont dispose le comptable du Trésor pour le recouvrement des taxes foncières impayées par le vendeur. Les parties comparantes, et notamment l'acquéreur, faisant leur affaire personnelle de cette situation, à la décharge de responsabilité du notaire associé soussigné.

Frais

L'**ACQUEREUR** devra payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le **VENDEUR** déclare :

Sur la situation administrative

- que le **BIEN** n'est frappé par aucune mesure d'expropriation ou de réquisition.

Sur l'absence de restriction à son droit de disposer

- qu'il n'existe sur le **BIEN** aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR,** un droit quelconque sur le **BIEN** résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- que le **BIEN** vendu n'est pas inclus dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, floristique, qu'aucun arrêté de protection des biotopes n'a été pris conformément à l'article R 211-12 du Code rural, que les haies, boisements linéaires et plantations d'alignement pouvant exister ne font l'objet d'aucune mesure de protection prise en application des articles L 126-6 et R 211-14 du Code rural.

Sur l'occupation du BIEN

- que le **BIEN** est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

Sur les servitudes

- qu'à sa connaissance, il n'existe aucune autre servitude que celles dérivant de la situation des lieux, de la Loi ou des plans d'urbanisme et d'aménagement de la Commune et de celles relatées aux présentes.

Les servitudes ci-après sont inscrites au livre foncier :

- A charge de la parcelle

Numéro AMALFI : S2008RIB002712
Libellé : de passage de lignes électriques aériennes
Complément d'information :
consistant en une restriction au droit de bâtir, de planter et une renonciation à demander le déplacement des ouvrages.
Fonds servant(s)

GUEMAR	*S 23 N° 0058*
GUEMAR	*S 23 N° 0061*
GUEMAR	*S 23 N° 0117 / 0062*
GUEMAR	*S 23 N° 0146 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0149 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0150 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0153 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0157 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0160 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0161 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0162 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0164 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0165 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0166 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0168 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0169 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0170 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0173 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0174 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0175 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0176 / 0009*
GUEMAR	***S 23 N° 0177 / 0009***

Fonds dominant(s)

SCHERWILLER	*S 17 N° 0125 / 0002*

Ces servitudes ont été constituées aux termes de l'acte reçu par Maître BURDLOFF, notaire à INGERSHEIM le 11 octobre 2007, n°15.147 du répertoire, initialement à charge des parcelles sises à GUEMAR, cadastrées :
Section 23 n°117/62

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Section 23 n°61
Section 23 n°9
Section 23 n°10
Section 23 n°58
Et au profit du poste de transformation à SCHERWILLER cadastré Section 17 n°94/2,
et ce dans le cadre de l'installation par RTE des lignes électriques de 63.000 volts allant de LOGELBACH à SELESTAT et de RIBEAUVILLE à SELESTAT.

Il a été précisé dans ledit acte ce qui suit :

"Constitution de servitudes légales
La société SONY France SA et le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH, par leurs représentants es-qualités, acceptent comme prévu à l'article 1er du décret n°67-886 du 6 octobre 1967, et après avoir pris connaissance du tracé des ouvrages, de consentir conventionnellement à R.T.E. ce qui est accepté par son représentant es-qualité, lesdites servitudes légales pour le passage des lignes électriques susvisées
À la charge du fonds servant constitué par les terrains cadastrés :
../..
Section 23 n°117/62 – Gare – 96,29 ares
Section 23 n°61 – Gare – 66,00 ares
Section 23 n°9 – Rotenbergweg – 187,86 ares
Section 23 n°10 – Rotenbergweg – 309,27 ares
./.
Ces immeubles sont inscrits au livre foncier de GUEMAR, feuillet 259 au nom de la société SONY France SA, avec siège à 92110 CLICHY.
./.
Section 23 n°58 – Gare – 3,68 ares
Cet immeuble est inscrit au livre foncier de GUEMAR, feuillet 2167 au nom du SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE LA ZONE D'ACTIVITES DU MUEHLBACH avec siège à RIBEAUVILLE

Et au profit du fonds dominant situé à SCHERWILLER cadastré :
Commune de SCHERWILLER
Section 17 n°94/2 – Giessen – 159,47 ares terrain
132,69 ares sol, poste de transformation
(issu de la division de Section 17 n°56/2)
Cet immeuble est inscrit au livre foncier de SCHERWILLER feuillet 5297 au nom de ELECTRICITE DE FRANCE (EDF) Service National, Établissement Public à PARIS,

Etant entendu que, conformément au plan demeuré ci-annexé après mention (annexe n°2) :
- les conducteurs aériens surplombent le fonds servant sur une longueur de 750 mètres environ,
- les supports sont au nombre de deux (2) avec les dimensions approximatives au sol (fondations comprises) de :
. 5,4 mètres X 5,4 mètres pour le support n°2 N,
. 5,0 mètres X 5,0 mètres pour le support n°3 N,

- la coupe des arbres et branches d'arbres pourra être confiée au propriétaire si ce dernier le demande,

- RTE pourra faire pénétrer sur le fonds servant ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, la surveillance, l'entretien ou 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 en cas d'urgence, préalablement aux travaux.
./.

Constitution de servitudes conventionnelles dérogeant à la loi du 15 juin 1906

De plus le propriétaire, par son représentant es-qualité, concède su le fonds servant sus-désigné ce qui est accepté par le représentant de RTE les servitudes foncières suivantes par dérogation à la loi du 15 juin 1906 :

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- permettre l'installation et le maintien des lignes électriques susvisées sur le fonds servant que celui-ci soit clos ou non, bâti ou non ou qu'il le devienne par la suite,
- renoncer à demander, pour quelque motif que ce soit, l'enlèvement ou la modification de ces lignes électriques, le propriétaire conservant toutefois la propriété et la jouissance du fonds servant,
- ne faire aucune plantation, aucune culture et plus généralement aucun travail et aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien à l'exploitant et à la solidité des ouvrages ou à la sécurité.

Le propriétaire pourra toutefois :
- élever des constructions à condition de respecter entre lesdites constructions et les conducteurs d'électivité les distances minimales de protection prescrites par les règlements en vigueur ;
- planter des arbres de part et d'autre de la nappe des conducteurs à condition que le sommet d'un arbre, supposé tomber perpendiculairement sur cette nappe de conducteurs reste toujours, au cours de la chute, à un distance supérieure à cinq (5) mètres des conducteurs les plus proches.

Le propriétaire, par son représentant ès-qualité, s'engage dès maintenant à porter les présentes servitudes foncières à la connaissance des personnes qui ont ou qui viendraient à acquérir des droits sur le fonds servant notamment en cas de transfert de propriété.

Il s'engage en outre à faire reporter dans tout acte relatif à ces terrains l'existence de la convention."

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel RODRIGUES, notaire à SELESTAT le 6 novembre 2017, n°10.202 du répertoire, la société ENEDIS, propriétaire du fonds dominant, a consenti à la mainlevée de la servitude sur la parcelle Section 17 n°126/2 détachée de la parcelle Section 17 n°94/2, de telle façon que l'autre parcelle détachée Section 17 n°125/2 reste toujours bénéficiaire des différentes servitudes lui profitant.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance, avoir obtenu toutes informations complémentaires utiles du **VENDEUR**.

Le **VENDEUR** déclare que **le terrain vendu est pour partie concerné par ces servitudes.**
Les copies des courriers de RTE du 10 mai 2011 et du 6 septembre 2017 sont annexées.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance, avoir obtenu toutes informations complémentaires utiles du **VENDEUR**.

Une copie du plan servitude RTE demeure ci-annexée.

- <u>Au profit de la parcelle</u>

<u>Numéro AMALFI : S2022SEL011516</u>
Libellé : Droit de passage, de jour et de nuit, à pied, en voiture et par tout autre moyen de locomotion,
Complément d'information :
conft à l'acte du 31 mai 2022.
Fonds servant(s)

BERGHEIM	*S 33 N° 0451*
BERGHEIM	*S 33 N° 0465 / 0162*
BERGHEIM	*S 33 N° 0627 / 0162*
GUEMAR	*S 23 N° 0164 / 0009*

Fonds dominant(s)

GUEMAR	*S 23 N° 0176 / 0009*
GUEMAR	***S 23 N° 0177 / 0009***

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

<u>Numéro AMALFI : S2022SEL011517</u>
Libellé : Droit de poser, entretenir et réparer dans le sous-sol des parcelles servantes toutes les conduites, tous les câbles et canalisations nécessaires à la construction qui sera érigée sur chaque fonds dominant
Complément d'information :
conft à l'acte du 31 mai 2022.
Fonds servant(s)

BERGHEIM	*S 33 N° 0451*
BERGHEIM	*S 33 N° 0465 / 0162*
BERGHEIM	*S 33 N° 0627 / 0162*
GUEMAR	*S 23 N° 0164 / 0009*

Fonds dominant(s)

GUEMAR	*S 23 N° 0176 / 0009*
GUEMAR	*S 23 N° 0177 / 0009*

Ces servitudes ont été constituées aux termes de l'acte de vente par la CCPR reçu par Maître THUET le 31 mai 2022 à charge des parcelles formant la voirie au profit de la parcelle Section 23 n°167/9 subdivisée depuis :

« une servitude consistant en un droit de passage de jour et de nuit, à pied, en voiture et par tout autre moyen de locomotion,
et un droit de poser, entretenir et réparer dans le sous-sol des parcelles servantes toutes les conduites, tous les câbles et canalisations nécessaires à la construction qui sera érigée sur chaque fonds dominant.

Il est expressément convenu :
- que le lotisseur réalisera les travaux de voiries, réseaux et aménagements, conformément au programme des travaux,
- que l'assiette de cette servitude devra toujours rester libre de tout obstacle pouvant grever ou empêcher d'exercer les droits ainsi créés ;
- et que tant le propriétaire du fonds servant, que le propriétaire du fonds dominant, s'engagent à reprendre les conditions d'exercice de ces servitudes dans tout acte qui aura pour objet le transfert à titre onéreux ou à titre gratuit du fonds servant ou du fonds dominant, jusqu'à l'incorporation des parcelles servantes dans le domaine public de la commune.

<u>Les parties comparantes conviennent expressément que les servitudes ainsi constituées cesseront d'avoir effet lorsque le fonds servant sera classé par la commune concernée, dans son domaine public.</u>

Elles requièrent l'inscription de cette servitude au livre foncier, à la charge du fonds servant et avec une mention auprès du fonds dominant, mais consentent d'ores et déjà à la radiation de l'inscription qui sera ainsi prise lorsque le fonds servant sera classé dans le domaine public de la commune.

Elles donnent tous pouvoirs à Monsieur le Juge du Livre foncier à l'effet de procéder à la radiation de cette inscription au moment où il procédera à l'élimination des parcelles constituant le fonds servant au livre foncier.

D'un commun accord entre les parties contractantes, cette constitution de servitude constitue une condition essentielle et déterminante de la présente vente, sans laquelle celle-ci n'aurait pas été conclue et est consentie sans indemnité de part ni d'autre. »

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

L'**ACQUEREUR** consent également à la radiation des servitudes au livre foncier lorsque les parcelles de voirie formant le fonds servant seront classées dans le domaine public de la commune et donne tous pouvoirs à Monsieur le Juge du Livre foncier à l'effet de procéder à la radiation de ces inscriptions au moment où il procédera à l'élimination des parcelles constituant le fonds servant au livre foncier.

Commenter [ST]: En attente

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est demeuré ci-annexé après mention a été délivré par la mairie de GUEMAR le #### sous le numéro CU 068 113 24 C ### pour la parcelle de souche cadastrée Section 23 n°167/9 avec 52,68 ares.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties dès avant ce jour, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties et plus particulièrement l'**ACQUEREUR** :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

L'**ACQUEREUR** déclare et reconnaît avoir procédé, préalablement aux présentes, à toutes les investigations nécessaires et complémentaires auprès des Services Administratifs compétents pour déterminer les possibilités d'utilisation des biens immobiliers objet des présentes.
L'**ACQUEREUR** décharge expressément le notaire soussigné de toute obligation et de toute responsabilité à ce sujet, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et vouloir acquérir le BIEN ce jour.

Cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères

Une photocopie du cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la zone d'activités – tranche 4 est également annexée.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

A ce sujet, le **VENDEUR** rappelle à **l'ACQUEREUR** que suivant courrier du 12 mai 2011 joint au permis d'aménager, le Service Régional d'Archéologie a précisé qu'il n'avait aucune prescription particulière à formuler.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :
"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :
"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.
L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

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

URBANISME COMMERCIAL

Sont soumises à l'autorisation de la commission départementale de l'aménagement commercial qui a quatre mois pour statuer sur la demande :

- la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1.000 m2 résultant soit d'une construction nouvelle soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1.000 m2 ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- la création d'un ensemble commercial dont la surface de vente est supérieure à 1.000 m2 ;
- l'extension d'un ensemble commercial, réalisé en une ou plusieurs fois, de plus de 1.000 m2 ;
- la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail, d'une surface de vente supérieure à 1.000 m2 dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Il est fait observer que dans les communes de moins de vingt-mille habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en la matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1.000 m2, proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

ACTIVITÉ PROJETÉE HORS CHAMP D'APPLICATION DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE

L'**ACQUEREUR** déclare que son projet porte sur la construction d'un bâtiment à usage ########## d'ateliers, bureaux.

Par suite, l'activité ainsi projetée n'entre pas dans le champ d'application de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN GUÉMAR

Le **VENDEUR** déclare que la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLE (CCPR) est en principe bénéficiaire du droit de préemption par suite du transfert de compétence décidé au profit de la CCPR ainsi qu'il résulte :

- des délibérations prises par le Conseil de Communauté lors de sa séance du 5 décembre 2017 dont un extrait n°2017.6.72 est annexé,
- des délibérations prises par le Conseil Municipal de GUEMAR lors de sa séance du 26 juillet 2018 dont un extrait est annexé,

et qu'il n'y a donc pas lieu de purger ce droit dans le cadre de la présente cession.

SAFER

La vente ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

ESPACE NATUREL SENSIBLE

La présente vente n'est pas soumise au droit de préemption instauré dans le cadre des espaces naturels sensibles du Département du Haut-Rhin, le **BIEN** objet des présentes ne se trouvant pas à l'intérieur d'une zone visée par l'article L 142-3 du Code de l'urbanisme, ainsi déclaré.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Dispositions générales :

Le Notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** dans la mesure où il projette d'effectuer des constructions sur le terrain :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.

- Des dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction,

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

Etude géotechnique

Pour information, et en attente du décret d'application les concernant, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 112-22 :

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L 112-21 du présent Code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 112-23 :

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

L'**ACQUEREUR** déclare que son projet ne comporte pas de partie à usage d'habitation et qu'il n'est donc pas concerné.

Obligation d'assurance de responsabilité et de dommages :

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1, que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2, que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les constructions sont réalisées en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1, que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2, que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

L'**ACQUEREUR** devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage :

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 dudit Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Conservation des factures des travaux :

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Le Notaire rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente dans les cinq ans de l'achèvement des constructions et pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, l'**ACQUEREUR** destine le terrain présentement acquis à la construction d'un immeuble conformément à la destination prévue par le règlement.
Les dispositions de l'article R 442-18 du Code de l'Urbanisme sont ci-après relatées :

"Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation"

Il est fait observer :

- Que le permis de construire doit, dès son obtention et pendant toute la durée du chantier, être sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.
L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres.

Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que le délai de recours ne commence à courir qu'à compter de la constatation de l'affichage sur le terrain.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

L'**ACQUEREUR** déclare être parfaitement averti des risques civils attachés au recours des tiers et au droit de retrait de l'administration ainsi que des sanctions pénales attachées au non-respect de l'obligation d'affichage et de ses règles particulières (contravention de cinquième classe), et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

####Absence de permis de construire :

L'**ACQUÉREUR** déclare ne pas encore avoir obtenu de permis de construire pour l'opération projetée ###suite à la demande enregistrée en mairie sous numéro PC 068 ####

Il déclare expressément vouloir faire son affaire personnelle :
. de l'obtention du permis de construire et ceci à l'entière décharge tant du **VENDEUR** que du notaire soussigné ; reconnaissant toutefois avoir été parfaitement informé qu'il devra obtenir de telles autorisations avant tout début de travaux et en temps utiles, afin de lui permettre de respecter son engagement de construire, le tout afin de ne pas s'exposer à d'éventuelles sanctions.
. et de tous recours, retrait administratif et déféré préfectoral dont ce permis pourrait faire l'objet,
et vouloir acquérir définitivement le terrain objet des présentes.

Il décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à ces sujets.

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au **VENDEUR** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, l'**ACQUEREUR** confère, par ces mêmes présentes au **VENDEUR** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :
- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend **LE BIEN ;**
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

L'**ACQUEREUR** investit le **VENDEUR** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, l'**ACQUEREUR** donne tous pouvoirs au **VENDEUR** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.
Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **VENDEUR** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **VENDEUR.**

Toutefois, il est convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour l'achat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par le **VENDEUR** sans incidence sur le prix de la présente vente.
Enfin, l'**ACQUEREUR** s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge du **VENDEUR** et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.
A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.
Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, et du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité.
En terme de zonage, le territoire national est divisé en cinq types de zones de sismicité croissante :
- zone de sismicité très faible où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal mais prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées),
- zone de sismicité faible,
- zone de sismicité modérée,
- zone de sismicité moyenne,
- zone de sismicité forte où les règles de construction parasismique sont applicables pour les bâtiments.

Il est ici précisé qu'il y a lieu de respecter, à l'exception des zones de sismicité très faible, pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement. Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les risques naturels et technologiques sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.
La prescription de travaux par le règlement du plan de prévention des risques pourra concerner le plan de prévention des risques naturels, le plan de prévention des risques technologiques, et le plan de prévention des risques miniers.
En application de l'article R562-5 du Code de l'environnement, la prescription de travaux :
- se caractérise par une obligation de faire pour le propriétaire ;
- concerne les immeubles déjà existants à la date d'approbation du plan de prévention des risques ;
- contient un délai de mise en œuvre, variant de 1 à 5 ans ;
- ne peut avoir un coût total supérieur à 10% de la valeur vénale de l'immeuble. S'il est supérieur aux 10%, la prescription perd son caractère obligatoire.

ETAT DES RISQUES

Un état risques et pollutions NOTARISQUES fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

Plan de prévention des risques naturels

La Commune de GUEMAR, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral n°BDSC-2018-262-01 du 19 septembre 2018 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs est située dans le périmètre des plans de prévention des risques naturels prévisibles suivants :
. plan de prévention des risques d'inondation de l'Ill approuvé en date du 27 décembre 2006 - aléas : "inondation",
. plan de prévention des risques d'inondation de la Fecht approuvé en date du 14 mars 2008 - aléas : "inondation",

Les documents de référence sont :
Règlement du PPR inondation Ill
Règlement du PPR inondation Fecht.

Le **VENDEUR** déclare que le bien est situé dans le périmètre du PPRI.

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

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

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
Le bien est situé dans une zone 3 (modérée).

ABSENCE DE SINISTRES AVEC INDEMNISATION

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci 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.

Les parties déclarent s'être personnellement informées auprès des services de l'urbanisme des contraintes liées à la localisation de l'immeuble à l'intérieur d'un plan de prévention.
Elles reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions du ou des plans applicables par la lecture qu'elles en ont faites elles-mêmes et avoir obtenu des agents de la collectivité locale les informations nécessaires à la compréhension de ce document.
En connaissance de cause, elles requièrent la passation des présentes, faisant leur affaire personnelle des risques liés à la situation et déchargeant le rédacteur, et le cas échéant leur conseil, de toute responsabilité quelconque à ce sujet.

Radon

La Commune de GUEMAR est située dans une commune à potentiel radon classée en niveau 1.
La cartographie radon est comprise dans l'état NOTARISQUES.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être crées conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.
Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté sur la commune de GUEMAR dont dépend le terrain objet des présente et le ban attenant de BERGHEIM.

Aléa – 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 l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.
L'aléa le concernant est un aléa faible.
La cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est comprise dans l'état NOTARISQUES.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le **VENDEUR** déclare :

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

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES 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.

Ces consultations sont comprises dans l'état NOTARISQUES annexé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
(Code de l'environnement)

Les **PARTIES** déclarent être parfaitement informées des dispositions législatives et réglementaires en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement et notamment de celles ci-après relatées :

« Article L. 514-20 : Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

« Article L 541-1-1 : Au sens du présent chapitre, on entend par : Déchet : 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 ; (…) Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ; Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ; Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; Collecte : toute opération de ramassage des déchets en vue de leur transport vers une installation de traitement des déchets ; Traitement : toute opération de valorisation ou d'élimination, y compris la préparation qui précède la valorisation ou l'élimination ; (…). »

« Article L 541-2 : Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre. Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

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

« Art. L 541-4-1.-Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre : - les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés aux sols de manière permanente ; (…). »

« Article L 541-23 : Toute personne qui remet ou fait remettre des déchets à tout autre qu'une personne autorisée à les prendre en charge est solidairement responsable avec lui des dommages causés par ces déchets. »

En outre, il résulte de l'article 154-2 du Code Minier :
« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.
Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. (…) »

En application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, le **VENDEUR** déclare et garantit à l'**ACQUEREUR** :

- Qu'il n'a jusqu'à ce jour constaté aucune pollution ni aucun désordre ou inconvénients pour la santé ou l'environnement pouvant résulter de l'exercice d'activités antérieures dans l'Immeuble ou dans les immeubles voisins, relevant de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

- Qu'aucun événement ou fait n'a été ou n'est actuellement de nature à induire une telle situation.

- Qu'il n'a jamais été transporté de déchets ou substances toxiques provenant d'une telle activité dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle de l'acquéreur, ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.

- Qu'il n'existe aucune interdiction, injonction, restriction ou limitation quelconque, administrative ou judiciaire, pouvant porter atteinte à la libre disposition de l'immeuble.

- Que ni lui-même, ni aucun propriétaire antérieur, ni aucun locataire ou occupant de l'immeuble objet des présentes n'y a traité, stocké, soit en surface, soit en souterrain, ou rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité de l'immeuble ou dans le système d'évacuation des eaux usées ou dans les égouts raccordés à l'immeuble, aucun hydrocarbure et d'une manière générale, aucun produit dérivé du pétrole, ni aucun déchet ou substance toxiques tels que, par exemple, amiante, PCB (Polychlorobiphényles) ou PCT (Polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

- Qu'aucun transformateur à pyralène n'est ou n'a jamais été installé sur l'Immeuble.

- Qu'aucune installation classée soumise à autorisation ou enregistrement ni même déclaration au titre de la réglementation pour la protection de l'environnement (article L 514-20 du Code de l'Environnement) n'a été exploitée dans l'Immeuble ou dans les immeubles voisins.

- Que l'activité qu'il a 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

- Qu'à sa connaissance l'Immeuble ne contient dans son sous-sol aucune cuve de quelque nature qu'elle soit.

- Que l'Immeuble n'est pas répertorié dans un périmètre de fouille archéologique

- Qu'aucune activité minière ou de carrière n'a été exercée par lui-même ou par les anciens propriétaires dans l'Immeuble.

Et ainsi que les déclarations qui précèdent sont corroborées par l'examen et l'édition des bases de données BASIAS et BASOL relativement à l'Immeuble objet des présentes et dont les fiches et carte sont ci-annexées après mention.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.
L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire".*

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).
Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.
Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

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).

Proximité d'activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales

Le **BIEN** étant situé dans une zone d'activités, le rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.
L'**ACQUEREUR** déclare en avoir pris acte et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **VENDEUR**.

SITUATION HYPOTHECAIRE

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** vendu est libre de toute charge et hypothèque.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

NÉGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.
Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.
Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.
Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.
Le devoir d'information est donc réciproque.
En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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 rende l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.
En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer en son siège.
La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera au siège de la C.C.P.R.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur n'adressera, à l'attention de l'**ACQUEREUR**, une copie authentique des présentes qu'en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.
Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte si l'acte a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.
L'**ACQUEREUR** donne son agrément à ces modalités de délivrance.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, et entendant se prévaloir du second alinéa de l'article 1161 du Code civil, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.
Les parties autorisent en conséquence le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat.

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 notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil
Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire toutes pièces et documents et notamment tous avants contrats sous signature privée pouvant avoir été établis en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.
Le tout sauf à tenir compte de l'obligation de conservation des données.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.
Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.
Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

RECAPITULATIF DES ANNEXES

N°	TYPE D'ANNEXES	référence

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

		(titre)
1.	. Copie de l'arrêté du 28/12/2016 Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 05/12/2017 (transfert des zones artisanales et économiques) n°2017.6.74 . Copie de l'arrêté préfectoral du 15/05/2017	Vendeur
2.	PV des délibérations du Conseil de Communauté du 11/07/2020 (nomination du Président)	Présence – représentation C.C.P.R
3.	Copie de la décision du ##/2024 Copie de l'avis du Domaine	Présence – représentation C.C.P.R
4.	Copie du PV AG SCI DU MUEHLBACH	Présence – représentation acquéreur
5.	Plan cadastral Croquis PVA Plan masse Plans des réseaux	Désignation
6.	Copie de l'attestation de surface plancher 07/11/2023	Désignation
7.	Copie de l'attestation de bornage	Obligation d'information sur les limites du terrain
8.	Plan servitude RTE Copie des courriers de RTE des 10/05/2011 et 06/09/2017	Déclarations du vendeur sur les servitudes
9.	Certificat d'urbanisme d'information générale – extrait zonage	Urbanisme
10.	Copie du cahier des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères de la zone d'activités – tranche 4.	Urbanisme
11.	Extrait du Registre des Délibérations du Conseil de Communauté du 05/12/2017 (transfert des zones artisanales et économiques : mise en place du DPU) n°2017.6.72 Extrait des délibérations du Conseil Municipal de GUEMAR du 26/07/2018	Droit de préemption urbain GUEMAR
12.	Etat des risques NOTARISQUES	Plan de prévention Consultations environnementales

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

DONT ACTE sur quarante-neuf pages

Comprenant **Paraphes**

- renvoi approuvé : néant
- blanc barré : néant
- ligne entière rayée : néant
- nombre rayé : néant
- mot rayé : néant

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture prise et faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

M. STAMILE es-qualité VENDEUR	

M. #### Es-qualités ACQUEREUR	

Me WALTROWSKI	

Me THUET	

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Département
HAUT-RHIN

Commune
GUEMAR

Tribunal d'instance
SELESTAT

Date de dépôt

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

CADASTRE ET LIVRE FONCIER

6463 PVA
(Avril 1992)

PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884
applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE DU DOCUMENT
519 A

Section : 23 Numéros : 167/9

PERSONNE AGRÉÉE POUR ÉTABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

À SÉLESTAT, le 07/11/2023

Le Géomètre-expert,

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
V. ROTH & J. SIMLER
CABINET UN POINT SIX
CS 80008
67608 SÉLESTAT CEDEX
N° D'INSCRIPTION 2020R400003

20231008900 AN

CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

À COLMAR, le 8 Mars 2024

p° *L'Inspecteur,*

POLE TOPOGRAPHIQUE
DE GESTION CADASTRALE
Cité Administrative - Bât. J
68026 COLMAR CEDEX
Tél. : 06.25.27.90.92
DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

Michèle SCHNEIDER
Géomètre Cadastreur
des Finances Publiques

N° 6463 PVA – IMPRIMERIE NATIONALE 2003 443386 D - Juillet 2003 – 3 013882 1 ▶ 8

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

SITUATION ANCIENNE

Section	Numéro parcellaire	Livre foncier – Feuillet	Livre foncier – Numéro d'ordre	Nom, profession, domicile du propriétaire	Contenance ha	Contenance a	Contenance ca	Nature de culture Désignation des bâtiments
1	2	3		4	5			6
23	167 / 9			COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE RIBEAUVILLÉ 1 RUE PIERRE DE COUBERTIN 68150 RIBEAUVILLE		52	68	TÀB
				TOTAL :		52	68	

SITUATION NOUVELLE

Section	Numéro parcellaire	Livre foncier – Feuillet	Livre foncier – Numéro d'ordre	Nom, profession, domicile du propriétaire	Contenance ha	Contenance a	Contenance ca	Nature de culture Désignation des bâtiments
7	8	9		10	11			12
				LIEUDIT : ROTENBERGER WEG				
23	176 / 9	(1)		COMME COLONNE 4		27	52	TÀB
23	177 / 9	(2)		IDEM		25	16	TÀB
				TOTAL :		52	68	

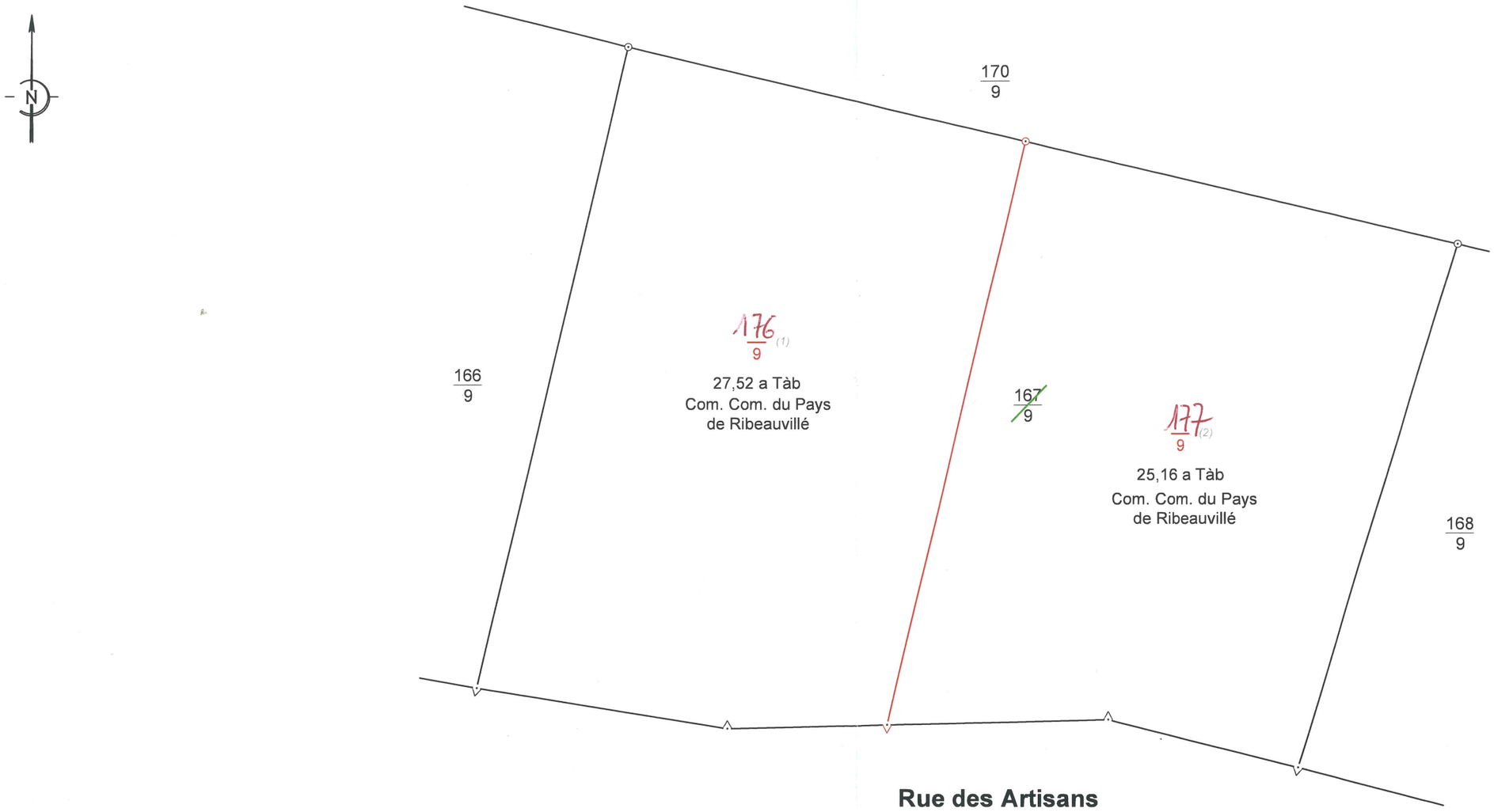
REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D

Commune de GUEMAR

Section 23

Échelle 1 / 500

P.V.A. n° 519



2023100890 0AN

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
V. ROTH & J. SIMLER
CABINET UN POINT SIX
CS 80008
67608 SÉLESTAT CEDEX
N° D'INSCRIPTION 2020B400003

Date : 07/11/2023

REÇU EN PREFECTURE
le 15/04/2024
Application agréée E-legalite.com
99_DE-068-246800577-20240411-2024_2_35-D