

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

REGISTRE DES DELIBERATIONS

---

Séance du 31 mars 2016

DCM N° 16-03-31-13

**Objet : Désaffectation et déclassement de la parcelle BN 402 en vue de la cession d'une emprise d'environ 1800 m<sup>2</sup> à la SCI BLUE DESCARTES dans la ZAC GPV.**

**Rapporteur: M. LIOGER**

La Ville de Metz, par délibération du Conseil Municipal du 26 février 2004, a chargé la SPL SAREMM, par convention, de réaliser la ZAC GPV. Cette convention, d'une durée de 10 ans, est arrivée à terme le 18 octobre 2014. Etant subrogée dans les droits et obligations de la SAREMM depuis l'expiration de la convention, la Ville de Metz est en charge de finaliser les équipements nécessaires à la viabilisation du foncier restant et de le céder.

La SCI BLUE DESCARTES souhaite acquérir une emprise d'environ 1800 m<sup>2</sup> dans la ZAC GPV dans le cadre de la construction d'un programme de 10 maisons individuelles en bande à coût maîtrisé.

Ladite société a déjà réalisé une opération similaire dans cette même ZAC sur le terrain adjacent.

Le service France Domaine a évalué cette emprise à 60 € HT le m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit un montant approximatif de 60 000 € HT pour une surface de plancher globale d'environ 1000 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et plus particulièrement de la diversification de l'offre de logements, il est donc proposé de désaffecter et de déclasser la parcelle section BN n° 402 en vue de la cession à la SCI BLUE DESCARTES d'une emprise d'environ 1800 m<sup>2</sup>, conformément à l'évaluation du service France Domaine.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

Les Commissions compétentes entendues,

VU l'évaluation du Service France Domaine,

VU l'accord de la SCI BLUE DESCARTES,

VU l'article L 2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

### APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ

#### DECIDE :

1 – **DE DESAFFECTER** et **DE DECLASSER** la parcelle cadastrée section BN n° 402 de 44 a 84 ca située dans la ZAC GPV sur le ban de Borny ;

2 – **DE CEDER**, en l'état, à la SCI BLUE DESCARTES – 7, rue Georges Bernanos à Metz représentée par Mr Hugues COGNON ou, sous réserve de l'accord de la Ville de Metz, à toute personne physique ou morale se substituant à elle, une emprise d'environ 1800 m<sup>2</sup> à distraire de la parcelle communale précitée en vue de la construction d'une dizaine de maisons individuelles à coût maîtrisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC GPV ;

3 – **DE CONCRETISER** cette opération par la signature du compromis de vente annexé permettant à la SCI BLUE DESCARTES d'entreprendre toutes les actions nécessaires au lancement de son projet ;

4 – **DE REALISER** cette opération foncière moyennant le prix de 60 € HT le m<sup>2</sup> de surface de plancher sur la base d'une surface de plancher d'environ 1000 m<sup>2</sup>, soit un montant approximatif de 60 000 € HT, le prix réel, calculé sur la base de la surface de plancher déterminée par le permis de construire, étant payable au comptant à la signature de l'acte authentique de vente ;

5 – **DE LAISSER** à la charge de l'acquéreur les frais d'acte, droits et honoraires de notaire, les frais d'arpentage étant supportés par la Ville de Metz ;

6 – **D'ENCAISSER** la recette sur le budget des zones ;

7 – **D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant, à régler les détails de cette opération immobilière et à signer tous documents y afférents.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Pour le Maire

Le Premier Adjoint au Maire,

Richard LIOGER

Service à l'origine de la DCM : Cellule Action foncière  
Commissions : Commission Attractivité, Aménagement et Urbanisme  
Référence nomenclature «ACTES» : 3.2 Aliénations

Séance ouverte à 15h00 sous la Présidence de M. Dominique GROS Maire de Metz ,  
Nombre de membres élus au Conseil Municipal : 55 dont 55 sont encore en fonction à la

date de la délibération.

Membres assistant à la séance : 40 Absents : 15

Dont excusés : 9

**Décision : ADOPTÉE À LA MAJORITÉ**

FF/FF/

100593903

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,  
LE  
A METZ (Moselle), au siège de l'office notarial,**

**Maître Frédéric FRISCH, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle  
« Maître Jean-Marie FRISCH et Maître Frédéric FRISCH, Notaires associés »,  
titulaire d'un office notarial sis à METZ (57000), 2 Bis, rue Châtillon,  
soussigné,**

**A reçu le présent acte contenant promesse synallagmatique de vente à la  
requête des parties ci-après identifiées.**

#### **VENDEUR**

La ville de **METZ**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Moselle, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de METZ (57000), 1, Place d'Armes Jacques-François Blondel, identifiée au SIREN sous le numéro 215 704 636.

#### **ACQUEREUR**

La société dénommée "**SCI BLUE DESCARTES**", société civile immobilière de construction vente, ayant son siège social à 57050 METZ 7, rue Georges Bernanos au capital social de 1.000,00 €, identifiée au SIREN sous le numéro 793 486 309 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ.

#### **PRESENCE - REPRESENTATION**

##### **En ce qui concerne le VENDEUR**

La ville de METZ est représentée par Monsieur Richard **LIOGER** agissant en sa qualité de premier adjoint au Maire de la VILLE DE METZ, au nom et pour le compte de la VILLE DE METZ et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu:

- d'un arrêté de délégations de Monsieur le Maire de la VILLE DE METZ en date du 15 mai 2015, dont une copie conforme demeure annexée au présent acte.
- d'une délibération du conseil municipal en date du 31 mars 2016 dont une copie certifiée exécutoire demeure également annexée aux présentes.

Ladite délibération a été prise au vu d'un avis de valeur N°2016-463 V 0186 BO de la DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA LORRAINE ET DU DEPARTEMENT DE LA MOSELLE, DIVISION DOMAINE, en date du 4 février 2016. Le représentant de la commune déclare qu'aucun recours gracieux ou contentieux n'a été exercé à l'encontre de ladite délibération.

### **En ce qui concerne L'ACQUEREUR**

La **SCI BLUE DESCARTES** est représentée par Monsieur Hugues **COGNON**, agissant en qualité de gérant de la société et ayant pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que des statuts de la société.

### **EXPOSE PREALABLE**

**I)** Par délibération en date du 26 Février 2004, le Conseil Municipal de la Ville de METZ a approuvé le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) dénommée "Z.A.C. GPV de Metz-Borny".

Par délibération en date du 25 novembre 2004, le Conseil Municipal de la Ville de METZ a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC comprenant le projet de programme des équipements publics, le projet de programme global des constructions à édifier dans la zone, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps.

**II)** Aux termes d'une Convention Publique signée les 7 mai et 13 octobre 2004, la Ville de METZ, maître d'ouvrage de l'opération, a confié à la SAREMM, la mission d'acquérir, d'équiper et de revendre les terrains constituant cette Z.A.C.

La concession publique d'aménagement de la ZAC est arrivée à échéance le 18 octobre 2014.

A l'expiration de la convention de concession, la Ville de Metz a été subrogée dans les droits et obligations de la SAREMM.

**CECI DECLARE, IL EST PASSE AU COMPROMIS DE VENTE OBJET DES PRESENTES.**

### **COMPROMIS DE VENTE**

Par les présentes, le VENDEUR vend en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait de droit, à l'ACQUEREUR, qui accepte, par son représentant, les biens immobiliers dont la désignation suit.

### **DESIGNATION DES BIENS VENDUS**

#### **TERRAIN A BATIR**

**UN TERRAIN A BATIR** situé sur le Territoire de la Commune de METZ (Moselle) ZAC du "GPV de Metz-Borny", d'une superficie d'environ 1.800 m<sup>2</sup>. Ce terrain est à distraire d'une parcelle de plus grande importance cadastrée comme suit :

#### **VILLE DE METZ**

Section BN numéro 402, lieudit "10 Rue du Beaujolais", d'une contenance de 00ha 44a 84ca.

Tel que ledit **BIEN** existera, s'étendra, se poursuivra et comportera, 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.

**Procès-verbal d'arpentage**

Le document d'arpentage et de bornage sera demandé aux frais et à la diligence du VENDEUR, auprès du géomètre de son choix.

**Divisions non constitutives de lotissement :**

Il est rappelé que conformément aux dispositions de l'article R.442-1 b du Code de l'Urbanisme, les divisions en vue de l'implantation de bâtiments effectuées par un aménageur au sein d'une ZAC ne sont pas constitutives de lotissement et ne sont pas soumises à contrôle.

**DROIT A CONSTRUIRE**

Une surface plancher d'environ 1.000 m2 est attribuée au projet de l'ACQUEREUR. D'une manière générale, la surface de plancher sera celle attribuée par l'arrêté de permis de construire. Toute demande de surface plancher complémentaire pour une autre opération que celle décrite aux présentes, devra faire l'objet d'une instruction selon les règles en vigueur (règles de la ZAC et du PLU). Toute demande de surface plancher complémentaire devra faire l'objet d'une cession des droits à construire complémentaire.

**LIVRE FONCIER**

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier au nom du **VENDEUR**. Le **VENDEUR** s'engage à fournir au Notaire chargé de la réitération de la vente, tous justificatifs, titres de propriété et pièces nécessaires à l'établissement de l'acte authentique, et à justifier d'une origine trentenaire et régulière des Biens sus-désignés.

**DÉCLARATIONS SUR L'IMMEUBLE****1° OCCUPATION**

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est actuellement libre de toute location ou occupation quelconque.

**2° SITUATION HYPOTHÉCAIRE**

Le VENDEUR déclare que l'IMMEUBLE est libre de toute inscription hypothécaire.

**3° SUR LES PROCÉDURES**

Le VENDEUR déclare que l'ensemble des documents et autorisations ayant déterminé la création de la ZAC est à ce jour définitif et non susceptible de recours. Il n'existe aucune procédure en cours affectant l'IMMEUBLE faisant l'objet des présentes.

**PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE****1) TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**

L'ACQUEREUR sera propriétaire de l'IMMEUBLE, objet des présentes, à compter du jour de la signature de l'acte authentique constatant la perfection des présentes et constatant le transfert de propriété et les modalités de paiement du prix ou du prononcé de la décision judiciaire en tenant lieu, les soussignés ne voulant pas donner d'effet rétroactif à leur convention.

Le transfert de propriété sera conditionné par un paiement du prix comptant le jour de la signature.

**2) ENTRÉE EN JOUISSANCE**

L'entrée en jouissance aura lieu par la prise de possession réelle en même temps que le transfert de propriété. L'IMMEUBLE, objet des présentes, devant être libre de toute location ou occupation quelconque.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE**

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** faisant l'objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur.

### **DOMANIALITE PUBLIQUE**

Le représentant de la commune, en sa qualité de maire, déclare que le BIEN objet des présentes ne fait pas partie du domaine public ; il n'est pas affecté à l'usage du public ou d'un service public.

## **PRIX - MODALITES DE PAIEMENT**

### **PRIX**

Si elle est réitérée, la présente vente aura lieu moyennant un prix fixé à la somme de 60,00 Euros par mètre carrés HT de surface de plancher.

Ainsi, en tenant compte d'une surface de plancher prévisionnelle de 1.000 m<sup>2</sup>, le prix de vente Hors Taxes ressort à soixante mille EUROS (60 000,00 EUR).

Il conviendra d'ajouter audit prix de vente le montant de la TVA sur marge

**Lequel prix sera à parfaire ou à diminuer en fonction de la surface de plancher octroyée par le permis de construire.**

**Actualisation** : Le prix indiqué sera ferme et non actualisable à condition que la signature de l'acte authentique constatant la perfection des présentes intervienne dans le délai prescrit sauf pour une raison imputable au VENDEUR. Passé ce délai, le prix sera actualisé en fonction de l'évolution de l'indice TP 01 (prorata temporis du nombre de mois de retard).

Etant indiqué que l'indice de référence sera le dernier connu au jour de la signature de l'acte authentique et l'indice de base celui connu au terme des **X** mois.

### **PAIEMENT DU PRIX**

Le prix de vente et les frais seront payables comptant le jour de la signature de l'acte authentique. Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement à l'ordre du Notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

### **CLAUSE PENALE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme représentant 10 % du prix de vente à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est ici expressément précisé et convenu entre les parties que cette clause pénale a également pour objet de sanctionner le comportement de l'une des parties dans la mesure où il n'a pas permis de remplir toutes les conditions d'exécution de la vente.

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

### **DEPOT DE GARANTIE**

L'**ACQUEREUR** a déposé, à titre de dépôt de garantie, entre les mains de Maître Frédéric FRISCH, notaire soussigné, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de SIX MILLE EUROS (6.000,00 EUR).

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

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

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

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

### **NEGOCIATION**

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

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

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La présente Vente est réalisée sous les conditions suivantes dont seul l'**ACQUEREUR** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra renoncer si bon lui semble.

A défaut par l'**ACQUEREUR** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions suspensives ci-après, dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, l'**ACQUEREUR** sera réputé y avoir renoncé.

#### **A/ Absence de droit de préemption**

Qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne soit exercé sur L'IMMEUBLE concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **VENDEUR** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

#### **B/ Permis de construire expresse et définitif**

Qu'il soit délivré à l'**ACQUEREUR** un permis de construire valant division expresse et définitif autorisant l'implantation l'édification de dix (10) maisons en bande d'une surface de plancher d'environ 1.000 mètres carrés.

#### Dépôt du permis

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **VENDEUR** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et avant le 15 mars 2016, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.



Le dépôt de la demande devra être notifié par l'**ACQUEREUR** au **VENDEUR** par lettre recommandée avec avis de réception adressée dans les huit jours suivants l'expiration du délai ci-dessus. A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **VENDEUR** aura la faculté de mettre l'**ACQUEREUR** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé ce délai, sans que l'**ACQUEREUR** n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **VENDEUR** retrouvera son entière liberté. L'**ACQUEREUR** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie qu'il aura le cas échéant versé, qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour le dépôt de la demande de permis et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, le dépôt de garantie restera acquis au **VENDEUR**.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

#### Permis de construire exprès et définitif

La présente vente est consentie sous la condition suspensive que le permis de construire soit exprès c'est à dire qu'il ne soit pas obtenu tacitement et qu'il devienne définitif ; le caractère définitif s'entendant par :

- l'absence de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique,
- l'absence d'opposition, de demande de retrait ou de procédure en annulation ou en retrait dans le cadre du contrôle de légalité de la décision administrative,
- l'absence de retrait par l'autorité de délivrance qui interviendrait à raison de ladite autorisation, dans les délais légaux.

L'absence de recours sera justifiée d'une part par la déclaration faite par le pétitionnaire d'absence de notification de recours, déféré dans le délai imparti et d'autre part par la remise d'une lettre délivrée par la mairie de METZ et le tribunal administratif de STRASBOURG en attestant.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à afficher réglementairement l'arrêté de permis de construire obtenu sur le terrain dans **les huit jours** de son obtention et à en justifier au **VENDEUR**. Seul l'affichage sur le terrain faisant courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux, et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage, l'**ACQUEREUR** devra en conséquence, faire constater l'affichage par exploit d'huissier de justice à deux reprises au moins, le tout à ses frais.

#### Mise en œuvre

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les deux hypothèses suivantes :

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires techniques resteront à la charge de l'**ACQUEREUR**. En cas de non

réalisation de la vente pour quelque cause que ce soit dans le délai stipulé aux présentes, l'ACQUEREUR s'obligera à obtenir le retrait ou l'annulation du permis obtenu.

**C/ Absence de contrainte urbanistique et servitude d'utilité publique dépréciant la valeur du bien ou gênant la réalisation des constructions projetées**

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitude d'utilité publique de nature soit à déprécier la valeur du BIEN, soit à gêner le projet de construction de l'ACQUEREUR. Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance l'IMMEUBLE n'est grevé d'aucune servitude particulière. Si les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, l'ACQUEREUR aurait la faculté de renoncer à la réalisation des présentes.

**D/ Absence de servitude dépréciant la valeur du bien ou gênant la réalisation des constructions projetées.**

Que le BIEN ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit de gêner la réalisation de l'opération de construction envisagée par l'ACQUEREUR.

**E/ Pré-commercialisation du projet par l'ACQUEREUR à hauteur de 60 % du Chiffre d'Affaires TTC**

La présente promesse de vente est consentie sous la condition suspensive de la signature par des candidats acquéreurs de contrats de réservation (article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation) portant sur des logements du programme immobilier projeté par l'ACQUEREUR représentant ensemble un chiffre d'affaire d'au moins 60 % du chiffre d'affaire global prévisionnel soit UN MILLION VINGT-CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (1.025.400,00 EUR). La grille prévisionnelle des prix demeure annexée aux présentes.

Etant précisé que ne seront pris en compte que les seuls contrats de réservation qui n'auraient pas été suivis d'une rétractation du candidat acquéreur en vertu de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation après expiration du délai de 10 jours imparti en vertu dudit article, et pour lesquels le candidat acquéreur aura obtenu son prêt dans le délai convenu audit contrat de réservation.

Pour ce faire, l'ACQUEREUR s'engage à lancer la commercialisation de son programme immobilier à partir de la date d'obtention du permis de construire.

Par ailleurs, la mise en œuvre de cette commercialisation sera suffisamment justifiée par le respect de tout ou partie (au moins la moitié) des actions suivantes:

- Impression d'une plaquette commerciale dudit programme immobilier;
- Mise en place d'actions publicitaires dans un journal local ou envoi de mailings présentant ledit programme immobilier;
- Organisation d'un lancement commercial.

L'ACQUEREUR s'engage à tenir informé le VENDEUR de l'état de la commercialisation tous les deux (2) mois,

Pour constater la réalisation ou la non-réalisation de cette condition, l'ACQUEREUR remettra au Notaire de l'opération la totalité des contrats de réservation signés. Le Notaire de l'opération établira alors une liste des contrats de réservation qui n'auront pas fait l'objet d'une rétractation des candidats acquéreurs et pour lesquels ces derniers auront obtenu le cas échéant le(s) prêt(s) envisagé(s). Cette liste qui sera transmise au VENDEUR indiquera les lots vendus et leur prix.

**DATE DE REALISATION DES CONDITIONS SUPENSIVES**

Il est expressément convenu, qu'en cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus énoncées, dans le délai imparti pour leur réalisation, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, si bon semble au bénéficiaire de la condition et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs.

Toutes les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard pour le 10 novembre 2016 au plus tard.

## **CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Si les conditions suspensives se réalisent, la présente vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

#### **1) État de l'IMMEUBLE**

De prendre L'IMMEUBLE vendu dans son état actuel et futur compte tenu des équipements dont le VENDEUR s'oblige à le desservir ainsi qu'il sera dit ci-après, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le VENDEUR en raison du mauvais état desdits biens, soit des vues, mitoyennetés, défaut d'alignement, soit de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient résulter par la suite, et sans pouvoir prétendre à une indemnité en raison du mauvais état du sol et du sous-sol, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie, d'un vice cachés ou de toute autre cause, défaut d'alignement, d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, toute différence entre cette contenance et celle réelle, excédât-elle un vingtième en plus ou en moins, devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR.

Les parties précisent que des immeubles ont été démolis sur l'assiette foncière objet des présentes. Si, lors des travaux de construction, des réseaux anciens ou des massifs de fondations étaient découverts, les parties s'engagent à établir un constat contradictoire et le VENDEUR prendra alors à sa charge la remise en état du site à ses frais avec les entreprises qu'il choisira. La remise en état ne pourra, en aucun cas, faire l'objet d'une réduction de prix ou d'une contrepartie financière avec l'acquéreur.

Si le VENDEUR est considéré comme un professionnel de l'immobilier il sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit. L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître L'IMMEUBLE ci-dessus pour l'avoir visité préalablement à la signature des présentes.

#### **2) Servitudes**

De souffrir, les servitudes passives, apparentes ou occultes continues ou discontinues de toute nature, de droit privé ou de droit public qui grèvent ou peuvent grever l'IMMEUBLE présentement vendu, y compris celles dérivant de la situation naturelle des lieux, de leur alignement, des projets d'aménagements communaux et d'urbanisme, de la ZAC, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le VENDEUR déclare et garantit qu'il n'a personnellement créé, conféré ou laissé acquérir aucune servitude sur L'IMMEUBLE faisant l'objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune en dehors de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de tous plans d'urbanisme ou de tous règlements administratifs, du cahier des charges ou de la loi .

Le VENDEUR conservera à sa charge exclusive les conséquences des servitudes qu'il aurait conférées et non déclarées aux présentes.

### **3) Impôts et taxes**

D'acquitter, à compter de la réalisation des présentes par acte authentique, tous impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels L'IMMEUBLE est et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet:

- a)** que les taxes foncières se répartiront prorata temporis entre VENDEUR et ACQUEREUR,
- b)** que l'ACQUEREUR s'engage à rembourser à première demande du VENDEUR la quote-part de ces taxes lui incombant.

### **4) Frais**

D'acquitter enfin tous les frais droits et émoluments des présentes et ceux d'acquisition ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

### **5) Conditions spéciales relatives à l'urbanisme**

L'ACQUEREUR sera subrogé tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout règlement de la zone s'appliquant aux biens vendus. Il en fera son affaire personnelle et les exécutera de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le VENDEUR, tant de la part de l'ACQUEREUR que de celle d'un tiers quelconque.

## **CHARGES ET CONDITIONS SPÉCIALES**

### **CHARGES ET CONDITIONS SPECIALES**

La vente est soumise en dehors des conditions ordinaires et de droit, à celles suivantes, ainsi que l'ACQUEREUR s'y oblige expressément :

#### **1 - Cahier des Charges et Aménagement de la ZAC**

##### **- A celles mentionnées dans le cahier des charges de cession de terrains**

Ayant pour objet la détermination des droits et obligations du VENDEUR et des constructeurs des différents lots, dont une copie demeurera annexée aux présentes.

**Mention** : L'ACQUEREUR déclare se soumettre en obligeant ses ayants droits, aux charges et conditions résultant du cahier des charges de cession de terrains, dont il confirme avoir parfaite connaissance. Il dispense expressément le notaire soussigné de reproduire in extenso les clauses dudit cahier des charges, déclarant les bien comprendre.

Il reconnaît notamment avoir parfaite connaissance qu'il devra aviser la ville de METZ, et dans certains cas obtenir son agrément, notamment en cas de vente du terrain (avant ou après la réalisation du programme de construction) et en cas de changement de destination.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE DE PLEIN DROIT**

Il est convenu entre les parties que la présente vente pourra être résolue de plein droit, sans intervention judiciaire et ce par dérogation à l'article 1184 du Code Civil, après mise en demeure de l'ACQUEREUR, en cas d'inobservation d'un délai fixé audit cahier des charges ou de manquement à l'une des obligations résultant dudit cahier des charges, de l'acte de vente ou des annexes.

#### **DROIT A LA RESOLUTION ET RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER**

Pour garantir le respect des interdictions et obligations stipulées dans le cahier des charges et imposées à l'ACQUEREUR, ses ayants droits et les sous ACQUEREURS, les

parties consentent à l'inscription au Livre Foncier d'un droit à la résolution de la vente et d'une restriction au droit de disposer.

#### **- A celles relatives au PLU de la Ville de Metz**

Il est rappelé que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement concertée "GPV de Metz-Borny" dont la création a été approuvée par décision du conseil municipal de la Ville de METZ du 26 février 2004. Par délibération en date du 25 novembre 2004, le Conseil Municipal de la Ville de METZ a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC.

La zone a subi successivement les modifications suivantes :

- par délibération du conseil municipal de la Ville de METZ, en date du 26 février 2004, la révision simplifiée du POS sur le territoire d'étude du GPV (Grand Projet de Ville) de Metz-Borny a été approuvée.
- par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2008, le plan local d'urbanisme a été approuvé et mis en application le 02 février 2009.

La ZAC est désormais soumise aux dispositions du PLU, étant indiqué que lesdites dispositions remplacent et annulent les dispositions spéciales prévues dans le Plan d'aménagement de zone (PAZ) et le règlement (RAZ).

Demeurent annexées aux présentes :

- un plan de zonage (zone 1AUB),
- un extrait du règlement de la zone 1 AU du PLU.

#### **2- Equipements du terrain cédé**

Le terrain est vendu dans son état actuel et futur, ce qui signifie que la ville de METZ s'engage à le munir, à ses frais, conformément au cahier des charges, des équipements suivants :

- réseau d'assainissement de type séparatif (séparation des eaux pluviales et eaux usées),
- réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP),
- réseau de télécommunications/TV,
- réseau d'électricité Basse tension d'une puissance de 180 kVa.

La Ville de METZ réalisera ces travaux en deux phases :

- première phase : pose des réseaux et voirie provisoire sans les trottoirs ni éclairage public,
- deuxième phase : parachèvement soit tapis final, trottoirs et éclairage public, après construction de tous les pavillons. L'acquéreur s'engage à informer la ville de METZ de l'avancement des travaux de construction des pavillons.

D'une façon générale, la ville de METZ vérifiera les possibilités de desserte selon les besoins exprimés par l'ACQUEREUR.

#### **3. Obligations de l'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR devra réaliser, à ses frais exclusifs, les raccordements de chaque parcelle aux différents réseaux installés par la ville de METZ et situés sous la voie publique ainsi que les installations de ses effluents à caractère industriel ou transformateur privé (le cas échéant).

L'ACQUEREUR devra recueillir l'accord des différents concessionnaires sur le projet. Les raccordements seront effectués par la ville de METZ ou par les concessionnaires à la charge et aux frais exclusifs de l'ACQUEREUR. L'ACQUEREUR acquittera les taxes et redevances de toute nature liées à ces différents raccordements.

L'ACQUEREUR devra prendre contact le plus rapidement possible avec les services opérationnels de la ville de METZ, afin d'obtenir tous renseignements utiles quant aux emplacements et capacités des réseaux.

L'ACQUEREUR devra soumettre à la ville de METZ les cotes altimétriques de son projet de manière à le caler sur les espaces publics contigus (trottoirs, chaussée, collecteurs et assainissement).

L'ACQUEREUR devra rapidement communiquer au VENDEUR ses besoins en énergie électrique et d'une manière générale obtenir son accord sur la puissance électrique installée, les débits d'eau et de gaz ainsi que les débits des effluents à rejeter dans les égouts.

En cas d'éventuel dépassement de puissances et débits autorisés par les réseaux équipant le terrain et en application des prescriptions techniques du permis de construire émises par les concessionnaires, l'ACQUEREUR devra supporter seul les frais, taxes et redevances de toute nature liés aux modifications à apporter aux réseaux pour correspondre à ses besoins.

Plus spécialement, l'acquéreur s'engage et s'oblige à acquitter directement à l'URM, l'éventuelle part de la Ville de Metz, dans la contribution prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité. En aucun cas, la Ville de Metz ne pourra être tenue d'apporter des modifications aux ouvrages à sa charge.

#### **4- Destination du terrain**

De convention expresse des parties, le terrain objet des présentes est destiné à l'implantation de maisons en bande d'une surface de plancher d'environ 1.000 mètres carrés.

#### **5 - Fouilles archéologiques - vestiges archéologiques**

Le VENDEUR précise que le terrain est libéré de la contrainte archéologique, hormis découverte fortuite lors des travaux de terrassement.

Une lettre de levée des contraintes archéologiques établie par la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Lorraine - Service Régional de l'Archéologie préventive en date du 29 novembre 2007 demeure annexée aux présentes.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 18-1 inséré par la loi n° 2001-44 du 17 Janvier 2001 relative à l'archéologie préventive dans la loi du 27 Septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Si l'ACQUEREUR ou l'entrepreneur chargé par ce dernier trouvait de tels objets, il devrait en aviser dans délai, le SERVICE RÉGIONAL DE L'ARCHÉOLOGIE DE LORRAINE - 6 Place de Chambre à METZ (téléphone 03 87 56 41 10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

### **RISQUES - ENVIRONNEMENT**

#### **ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS, TECHNOLOGIQUES ET SISMIQUES REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. – En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. – Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. – Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. – En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Par arrêté N° 2012-DDT-SRECC-UPR - N°036 du 17 avril 2012, le Préfet de la Moselle a établi la liste des communes dans lesquelles s'applique l'obligation d'information prévue au I et II de l'article L125-5 du Code de l' Environnement, à savoir les communes sur lesquelles un Plan de Prévention des Risques (P.P.R.) naturels, miniers ou technologiques est prescrit ou approuvé et/ou situées en zone de sismicité 2 (faible) ou 3 (modérée) conformément à l'article R.125-23 du Code de l' Environnement et à la circulaire du 6 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

La **VILLE de METZ** sur le territoire de laquelle est situé le BIEN objet des présentes, est listée par cet Arrêté.

Les informations mises à disposition par le Préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la commune de METZ des risques suivants : PPR naturels approuvé de type inondations.

Il résulte de la consultation des plans compris dans le dossier communal, que **les** le BIEN vendu n'est pas situé dans l'une des zones prescrites par le plan de prévention des risques inondations.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques miniers applicable aux présentes.

#### **Risques sismiques**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble présentement vendu est situé dans une zone de sismicité où l'aléa est très faible (zone 1).

Une copie de la cartographie des zones de sismicité est annexée aux présentes

**L'ACQUEREUR** déclare en avoir été parfaitement informé et s'interdit tout recours à ce sujet tant à l'égard du vendeur que du notaire soussigné.

#### **Etat des risques**

Un état desdits risques naturels conformément à la réglementation en vigueur demeurera annexé aux présentes après mention.

**L'ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu des notaires soussignés toutes informations sur la terminologie spécifique à l'état des risques.

#### **Absence de sinistre**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance depuis qu'il est propriétaire du **BIEN** vendu, ce dernier n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

### **ARGILES**

#### **Zone d'aléa retrait et gonflement des argiles dans le département de la Moselle**

Le **VENDEUR** précise ici qu'il existe sur la Ville de METZ, dont dépend le BIEN objet des présents, un risque lié au retrait –gonflement des argiles.

L'immeuble est situé en aléa faible.

**L'ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme applicables en l'espèce.

Il dispense tant le **VENDEUR** que le notaire soussigné de faire plus amplement état de ce qui précède, aux présentes.

En conséquence, **L'ACQUEREUR** prend acte de cette information, déclarant en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque.

### **ABSENCE DE MINES OU CARRIERES**

Le **VENDEUR** reconnaît que le Notaire Soussigné lui a donné lecture des dispositions du tiret I de l'article L154-2 (Ordonnance numéro 2011-91 du 20 janvier 2011) du Code minier, qui dispose :

*« Le Vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'Acquéreur ; 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'Acquéreur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou 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 vente. Cet article s'applique aussi à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »*

Le **VENDEUR** déclare, à sa connaissance, qu'aucune mine ou carrière n'a été exploitée en tréfonds des Biens Immobiliers et que le terrain d'assiette de l'immeuble est situé en dehors de zones de carrières connues,

### **AMIANTE**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance il n'y a pas eu de construction ni de dépôts de matériaux à base d'amiante sur le terrain vendu.



### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
- La consultation de la base de données GEORISQUES.
- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

### **OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - INFORMATION**

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN** vendu.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Le Code de l'environnement exclut, 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.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le propriétaire 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 un tiers.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans 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.»*

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

*«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de 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 réhabilitation ne paraît pas disproportionné au prix de vente.»*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets.

La gestion des terres polluées sera définie en fonction de la nature, de l'ampleur et de l'adéquation de la pollution avec le projet d'aménagement.

Le **VENDEUR** déclare :

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

## **TRANSFORMATEURS ÉLECTRIQUES CONTENANT DES PCB OU PCT**

Conformément à l'article 6 du décret n° 87-59 du 2 février 1987 modifié par le décret n° 2001-63 du 18 janvier 2001, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance aucun transformateur contenant des PCB (polychlorobiphényles) ou PCT (polychloroterphényles), communément appelés pyralène, n'est exploité dans l'Immeuble à la date de ce jour.

### **DATE DE REITERATION - DECLARATIONS - FISCALITE - CLOTURE**

#### **REITERATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu dans un délai maximum de neuf (9) mois à compter de la signature des présentes, soit au plus tard le 31 décembre 2016 par Maître Frédéric FRISCH, notaire à METZ moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

La durée de validité du compromis de vente pourra être prorogée par le VENDEUR sur demande écrite de l'ACQUEREUR à condition que le retard ne lui soit pas imputable.

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

- 1 - l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier ;
- 2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

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

Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire hors formalités en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

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

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

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier. Les parties seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'**ACQUEREUR** par la faute duquel le contrat n'a

pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la clause pénale, et de dommages-intérêts si le **VENDEUR** subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

### **EXECUTION FORCEE**

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément à l'article L111-5 Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

### **INTERDICTIONS AU VENDEUR**

Pendant le temps qui précédera l'acte authentique de réalisation des présentes, le VENDEUR s'interdit toute aliénation totale ou partielle de l'immeuble vendu, ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle quelconque et de faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect des biens immobiliers dont il s'agit. En cas de manquement à cette interdiction, l'ACQUÉREUR aura le droit, si bon lui semble, de renoncer.

### **DÉCLARATIONS DE L'ACQUEREUR**

Le représentant de la société ACQUEREUR déclare :

- que le siège social de la société est situé en France,
- que la société n'a jamais fait l'objet d'une action en nullité et n'est pas en état de dissolution anticipée,
- qu'aucun des dirigeants sociaux n'est frappé d'une interdiction d'exercer son mandat social,
- que la société n'est pas en état de cessation des paiements, liquidation des biens, règlement ou redressement judiciaire.

### **DÉCLARATIONS FISCALES**

#### **Concernant le VENDEUR**

Le VENDEUR déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique
- que le terrain vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code Général des Impôts.

#### **Concernant l'ACQUEREUR**

L'ACQUEREUR déclare :

- qu'il est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre de son activité économique
- qu'il s'engage à édifier sur le terrain objet des présentes plusieurs maisons individuelles, pour lequel le terrain d'assiette sera inférieure à 2.500m<sup>2</sup> par maison, dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G A III du Code Général des Impôts, dans le délai de quatre ans prévu à l'article 1594-O G A. du Code Général des Impôts, et à en justifier dans les trois mois de l'expiration dudit délai. En conséquence, il demande à bénéficier de l'exemption de la taxe de publicité foncière et à acquitter le droit fixe d'enregistrement de 125,00 Euros.

Dans l'hypothèse où l'ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement de construire, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles.

### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

Il n'existe aucun contrat d'affichage concernant les immeubles dont il s'agit, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

### **ENREGISTREMENT**

L'acte sera présenté à l'enregistrement au droit fixe de 125 Euros.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux instances du notariat et aux administrations, notamment au service de la publicité foncière aux fins de publication des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

Généré et visualisé sur support électronique, en l'office notarial du notaire soussigné le jour, mois et an, indiqués au présent acte.

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

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