

APL
101039



101039203
APL/APL/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE VINGT SEPT NOVEMBRE**

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

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

Avec le concours de Maître Christian NOVEL, notaire à GRENOBLE.

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

PROMESSE DE VENTE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

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

BENEFICIAIRE

La Société dénommée Aledia, Société par actions simplifiée au capital de 219 088,90 Euros €, dont le siège est à ECHIROLLES (38130), Parc d'entreprises Sud

Galaxie 10 rue des Méridiens, identifiée au SIREN sous le numéro 537455982 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GRENOBLE.

QUOTITES ACQUISES

La société Aledia acquiert la pleine propriété.

TERMINOLOGIE

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

- Le terme "PROMETTANT" ou "AMENAGEUR" désignent la Société ISERE AMENAGEMENT.
- Le terme "BENEFICIAIRE" désigne la Société dénommée Aledia ou toute structure intervenant pour son compte, notamment dans le cadre des démarches lui incombant au titre de l'obtention d'un permis de construire et du financement de l'opération.
- Le terme "parties" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Les termes "BIEN" ou "BIENS" désignent le ou les biens de nature immobilière objet de la présente promesse de vente, savoir le Lot numéro 4 de la ZAC du SAUT DU MOINE.
- Le terme "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
- Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le PROMETTANT :

- Extrait K bis.
- Statuts.
- Consultation du Bodacc.

Concernant le BENEFICIAIRE :

- Extrait K bis.
- Statuts.
- Consultation du Bodacc.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ISERE AMENAGEMENT est représentée à l'acte par Monsieur Christian GALLAND, directeur commercial, en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie à son profit par Monsieur Christian BREUZA, suivant acte en date du 25 novembre 2020.

Monsieur Christian BREUZA ayant agi en sa qualité de Directeur Général Délégué, désigné à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration en date du 10 février 2017 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de ladite délibération et des statuts de la Société ISERE AMENAGEMENT.

Etant observé qu'une notification d'attributaire du 20 juillet 2020, établie par le concédant de la ZAC, autorise la Société ISERE AMENAGEMENT à régulariser le présent acte au profit du BENEFICIAIRE.

- La Société dénommée Aledia est représentée à l'acte par Madame Nathalie GAMBADE, Directeur administratif et financier, en vertu d'une délégation de pouvoirs consentie à son profit par Monsieur Giorgio ANANIA, suivant acte du 24 novembre 2020.

Monsieur Giorgio ANANIA ayant agi en sa qualité de Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de la société Aledia.

EXPOSE

I - DEPOT DE PIECES DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE DENOMMEE « ZAC DU SAUT DU MOINE »

Suivant actes reçus par Maître Véronique SAUQUET, notaire à MEYLAN (Isère), en date du 11 avril 2019, la société ISERE AMENAGEMENT a déposé au rang des minutes du notaire :

- L'ensemble des pièces administratives relatives à la ZAC du SAUT DU MOINE,
- Et l'ensemble des pièces environnementales afférentes aux anciens sites industriels « Poliméri » et « Rhodia »

Le tout afin d'en assurer la conservation et la publication.

Le BENEFICIAIRE reconnaît expressément qu'il lui a été remis une copie numérique de ces actes et de l'ensemble de leurs annexes.

II - CONTEXTE DE LA ZAC DU SAUT DU MOINE

Les parties déclarent se référer aux stipulations du dépôt des pièces administratives de la ZAC, lesquelles reprennent la genèse de l'opération de ZAC.

III - DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

En application des dispositions des articles L 181-1 et suivants et R 181-1 et suivants du Code de l'environnement, la réalisation de la ZAC du SAUT DU MOINE s'est trouvée conditionnée par l'obtention d'un arrêté préfectoral portant autorisation environnementale au titre de la réglementation susvisée. En effet, de par l'emplacement et l'étendue du projet d'aménagement et ses incidences

environnementales (défrichement de boisements de plus de 30 ans sur environ 4,7 hectares, périmètre éloigné de captage des eaux de Grenoble, Corridor écologique inscrit au Schéma Régional de Cohérence Ecologique et au Schéma de Cohérence Territoriale) celui-ci se trouve soumis à cette réglementation au titre :

- De la loi sur l'eau,
- De l'évaluation environnementale,
- De la dérogation au régime de protection et de sauvegarde des espèces protégées,
- De l'autorisation de défrichement.

Suivant arrêté numéro 38-2018-11-16-002 en date du 16 novembre 2018, le Préfet de l'Isère a délivré à la Société ISERE AMENAGEMENT l'autorisation environnementale pour la réalisation de la ZAC du SAUT DU MOINE.

Etant ici précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Véronique SAUQUET, notaire à MEYLAN (Isère) le 27 septembre 2018 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 2, les 19 octobre 2018 et 27 juin 2019 volume 2018 P numéro 8373, il a été constitué diverses obligations réelles environnementales.

Le tout afin de permettre à l'AMENAGEUR de la ZAC de réaliser et entretenir les ouvrages destinés à assurer la gestion des eaux pluviales de ruissellement de la ZAC et le franchissement du Canal d'Arrosage de la Romanche pour la perméabilité du corridor écologique et de réaliser les Mesures de Compensation Ecologique et les interventions qu'elles nécessitent.

Ledit acte a été établi conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'environnement. Audit acte, il a été constitué :

- une obligation propter rem pour l'implantation d'ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales de ruissellement de la ZAC,
- une obligation réelle environnementale pour l'implantation d'une passerelle permettant la traversée du corridor écologique par la faune,
- une obligation réelle environnementale pour la réalisation de mesures de compensation écologique,
- diverses obligations pour permettre l'aménagement et la gestion des ouvrages susvisés.

Le PROMETTANT déclare que l'acte susvisé a été établi conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral contenant autorisation environnementale unique. Il s'agissait donc d'un prérequis indispensable à la réalisation de l'opération d'aménagement en ZAC.

IV - DOCUMENTS GENERAUX DE LA ZAC

Cahier des charges de cession des terrains

Le cahier des charges de cession des charges foncières dépendant de la ZAC du SAUT DU MOINE, a été établi par la Société ISERE AMENAGEMENT et a été approuvé par la Métropole GRENOBLE-ALPES METROPOLE en date du 16 juillet 2020.

Ledit cahier des charges devra être annexé à tous les actes de vente, de location et de mise à disposition des terrains dépendant de la Zone d'Aménagement Concerté.

Cahier des limites de prestations techniques

Un cahier des limites de prestations techniques a été établi par la Société ISERE AMENAGEMENT et contresigné par le Président de la Métropole GRENOBLE ALPES METROPOLE en septembre 2017.

Ce document, précisant la répartition des travaux entre l'aménageur et les acquéreurs futurs des terrains, sera annexé à chaque acte de vente, location ou mise à disposition des terrains dépendant de la ZAC du SAUT DU MOINE.

Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales

Un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales a été établi par la Société ISERE AMENAGEMENT et contresigné par le Président de la Métropole GRENOBLE ALPES METROPOLE en date du 16 juillet 2020.

Ce document sera annexé à chaque acte de vente, location ou mise à disposition des terrains dépendant de la ZAC du SAUT DU MOINE.

V - AVENANT AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

Un avenant au cahier des charges de cession des terrains, établi conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, en date à GRENOBLE (Isère) du 16 juillet 2020, est demeuré ci-annexé.

Ledit avenant indique la surface de plancher maximum attachée aux parcelles objet des présentes et précise les stipulations du cahier des charges susvisé, ainsi qu'il sera dit ci-après.

VI - PROJET DU BENEFICIAIRE

La Société dénommée Aledia, BENEFICIAIRE de la présente promesse de vente, a exprimé le désir de se rendre acquéreur des BIENS ci-dessous désignés pour y faire édifier une unité de production industrielle comprenant des surfaces de stockage et des bureaux développant 18 000 m² de surface de plancher maximale dont l'emprise portera sur les tènements MOI4 et MOI6. Il est ici précisé que le tènement MOI4 objet des présentes supportera l'essentiel des constructions, le tènement MOI6 servira également d'assiette pour le permis de construire mais ne supportera que des aménagements accessoires (voirie, réseaux, stationnements, poste de garde et locaux annexes).

Aussi, pour le cas où les parcelles ci-après désignées seraient destinées à une autre activité que celle envisagée par le BENEFICIAIRE, le changement de destination du BIEN devra impérativement être agréé par le PROMETTANT, pour le compte de GRENOBLE-ALPES METROPOLE.

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

Compte tenu des besoins exprimés par le BENEFICIAIRE, l'AMENAGEUR a identifié au sein de la ZAC du SAUT DU MOINE, un tènement immobilier adapté à son projet.

Les parties sont convenues de scinder en deux le tènement identifié par le BENEFCIAIRE afin d'élaborer un montage juridique formant un ensemble contractuel au sens de l'article 1186 du Code civil et combinant :

- Une vente immobilière portant sur la moitié du terrain,
- Un bail emphytéotique portant sur l'autre moitié du terrain.

Les parties déclarent ainsi que le présent acte est compris dans un ensemble contractuel visant à permettre la réalisation, par le BENEFCIAIRE d'un ensemble immobilier global ayant pour assiette le BIEN objet des présentes mais également le terrain contigu dénommé MOI6 constituant le lot numéro 6 de la ZAC DU SAUT DU MOINE, tel qu'identifié au plan de vente établi par le cabinet AGATE en date du 30 juillet 2020, indice B, ci-annexé et faisant l'objet d'une promesse de bail emphytéotique par l'AMENAGEUR au profit du BENEFCIAIRE.

VII - BAIL EMPHYTEOTIQUE

Le BENEFCIAIRE déclare que l'acquisition du terrain objet de la présente promesse de vente est comprise dans un projet de construction d'un ensemble immobilier global ayant pour assiette le BIEN objet des présentes mais également le terrain contigu dénommé MOI6 constituant le lot numéro 6 de la ZAC du SAUT DU MOINE, tel qu'identifié au plan de vente établi par le cabinet AGATE en date du 30 juillet 2020, indice B, ci-annexé, et sur lequel seront réalisés des aménagements et constructions accessoires (voirie, stationnements, réseaux, poste de garde et locaux annexes).

Les parties ont convenu, ainsi que cela est développé au paragraphe « CONDITIONS PARTICULIERES », de conclure un bail emphytéotique conférant au BENEFCIAIRE un droit de superficie sur le tènement dénommé MOI6.

VIII - PACTE DE PREFERENCE

Le BENEFCIAIRE déclare également qu'il envisage à moyen terme une extension de son unité de production. Ainsi, les parties conviennent que concomitamment à l'acte de vente définitive, les parties régulariseront un pacte de préférence portant sur le tènement référencé MOI1B constituant une partie du lot numéro 1 de la ZAC du SAUT DU MOINE.

Le projet de pacte de préférence est demeuré ci-annexé.

IX - ORDRE DE PREMINENCE DES DOCUMENTS CONTRACTUELS - CONVENTION DE REDACTION

En cas de contradiction ou de difficultés d'interprétation entre deux ou plusieurs pièces contractuelles, ce sont les indications et stipulations des conventions ci-après énoncées qu'il conviendra de retenir, dans l'ordre suivant :

- 1) Acte authentique, et ses annexes,
- 2) Promesse unilatérale de vente,
- 3) Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) et ses éventuels additifs ou avenants, le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, et le Cahier des Limites de Prestations Techniques,
- 4) Plan de délimitation de l'opération.

Il est aussi précisé qu'il résulte de l'ordre de prééminence ci-dessus défini :

- Qu'en cas de contradiction entre les dispositions du cahier des charges de cession des terrains (ainsi que ses additifs ou avenants) et celles des présentes, les stipulations contenues dans le cahier des charges de cession de terrain seront primées par celles de la présente promesse ;
- Qu'en cas de contradiction entre les stipulations du cahier des charges de cession de terrain et celles de la vente, les stipulations contenues dans le cahier des charges de cession de terrain seront primées par celles de la vente.

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

Les parties conviennent enfin de ce qui suit :

- Les relations entre les parties seront régies par les stipulations de la présente promesse jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente. Postérieurement à cette date, les relations entre les parties seront régies par l'acte de vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la promesse et de l'acte de vente, les stipulations de l'acte de vente prévaudront.
- Les stipulations de la promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature de la promesse.
- Les engagements souscrits et les déclarations faites à la présente promesse seront toujours indiqués comme émanant directement des parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières ou du substitué.

Ceci étant exposé, il est passé à l'objet des présentes.

OBJET DU CONTRAT : PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

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

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CHAMPAGNIER (ISÈRE) 38800 Lieu-dit Les Isles,
Une parcelle de terrain viabilisé, formant le tènement dénommé MOI4 correspondant au lot numéro quatre (4) de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC du SAUT DU MOINE", représentent une superficie d'environ 16 567 m².

Ladite parcelle à détacher d'un tènement immobilier de plus grande contenance, figurant ainsi au cadastre :

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	969	les isles	00 ha 49 a 06 ca
B	971	les isles	00 ha 92 a 90 ca
B	973	les isles	01 ha 57 a 32 ca
B	976	les isles	00 ha 07 a 65 ca
B	1245	les isles	00 ha 05 a 02 ca
B	1261	les isles	00 ha 00 a 33 ca
B	1262	les isles	00 ha 18 a 54 ca
B	1263	les isles	04 ha 07 a 31 ca
B	1264	les isles	00 ha 66 a 08 ca
B	1676	les isles	04 ha 53 a 62 ca

Total surface : 12 ha 57 a 83 ca

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

Sont annexés :

- Un extrait de plan cadastral,
- Le plan de vente établi par le cabinet AGATE, géomètre expert à GRENOBLE, établi le 30 juillet 2020, indice B.

BORNAGE

Le terrain objet des présentes est issu d'une division effectuée à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée « ZAC du SAUT DU MOINE » mais n'est pas destiné à permettre la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnelle.

En conséquence, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.115-5 du Code de l'urbanisme.

Les parties déclarent avoir connaissance de ces dispositions.

Toutefois, le PROMETTANT s'oblige à fournir au BENEFICIAIRE, avant la réalisation de la vente définitive, un plan de bornage établi par le Cabinet AGATE, Géomètre-Expert à GRENOBLE, 20 Rue Paul Hellbronner.

DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER

Il est ici précisé que des parcelles ci-dessus identifiées, d'une contenance totale de 125 783 m², sera distraite la contenance vendue de 16 567 m², et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du PROMETTANT par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan de vente établi par le cabinet AGATE susdénommé, le 30 juillet 2020, indice B, et approuvé par les parties, lequel est annexé.

Les parties conviennent expressément qu'une variation de plus ou moins 0,5 % de la surface vendue par rapport à la surface prévisionnelle susvisée sera tenue pour admise lors de la division parcelle à intervenir et ne justifiera ainsi aucune diminution ou augmentation du prix de vente. En cas de

dépassement du seuil de tolérance, le prix de vente pourra être réduit à due concurrence de la surface manquante.

DIVISION DE L'IMMEUBLE – DECLARATION PREALABLE

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

« [...]
 c) *Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;*
 [...] »

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

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Le BIEN constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "ZAC DU SAUT DU MOINE".

La création de cette Zone d'Aménagement Concerté a été initiée aux termes d'une délibération prise par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GRENOBLOIS en date du 26 mars 2009, notifiée à la Préfecture de l'Isère dans le cadre du contrôle de légalité en date du 3 avril 2009.

Le dossier de création de cette Zone d'Aménagement Concerté a été approuvé suivant délibération du Conseil Communautaire de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION GRENOBLE ALPES METROPOLE en date du 19 décembre 2013.

Le dossier de réalisation de cette Zone d'Aménagement Concerté a été approuvé suivant délibération du Conseil métropolitain de la METROPOLE GRENOBLE ALPES METROPOLE en date du 6 juillet 2018.

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS

Il a été établi en date du 16 juillet 2020 un cahier des charges de cession des terrains dépendant de la ZAC du SAUT DU MOINE, à l'initiative de GRENOBLE-ALPES METROPOLE et de la Société ISERE AMENAGEMENT, PROMETTANT, en sa qualité d'aménageur de la ZAC.

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

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

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

En application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le PROMETTANT déclare qu'à ce BIEN est affectée une surface de plancher maximale constructible de 18 000 m².

L'avenant au cahier des charges de cession des terrains stipulant cette surface de plancher a été établi en date du 16 juillet 2020.

Aux termes dudit avenant, il a en outre été stipulé ce qui suit, littéralement reproduit par extrait :

« ZAC DU SAUT DU MOINE

TERRAINS MOI4 ET MOI6

AVENANT AU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

APPROUVE PAR L'AUTORITE CONCEDANTE

CONDITIONS PARTICULIERES LIEES AU TERRAIN CEDE

Article 1 : Surface de plancher autorisée

En application de l'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme et du cahier des charges de cession de terrains relatif à la ZAC DU SAUT DU MOINE, il est indiqué ci-après le nombre de mètres carrés de surface de plancher (SP) dont la construction est autorisée sur les parcelles cédées.

Acquéreur	SAS ALEDIA ou ses ayants droit
Commune	CHAMPAGNIER
Références cadastrales	Terrain MOI4 : Section B n°969p, 971p, 973p, 976p, 1245p, 1261p, 1262p, 1263p, 1264p, 1676p Terrain MOI6 : Section B n°682p, 969p, 971p, 973p, 976p, 979p
Superficie des terrains	MOI 4 : 16 567 m ² , objet d'une Promesse de Vente MOI6 : 16 567 m ² , objet d'un bail emphytéotique
Surface de Plancher maximale	18 000 m ²
Affectation	Bureaux, industrie et stockage
Programme	Réalisation d'une unité de production industrielle comprenant des surfaces de stockage et des bureaux

Article 2 : Prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques

2.1. Prescriptions techniques :

Accès :

La desserte de la parcelle est assurée depuis la voirie principale de la ZAC du Saut du Moine. Un accès jusqu'à la limite de la parcelle est réalisé par l'aménageur.

Desserte par les réseaux :

L'ensemble des informations est inscrit dans le cahier des limites de prestations techniques concernant l'évacuation des eaux usées, l'évacuation des eaux pluviales, l'alimentation en eau potable, l'électricité, la fibre optique.

Par dérogation à l'article 2.5 du cahier des charges de cession de terrain et au point n°15 du cahier des limites de prestations techniques, l'aménageur s'engage à faire réaliser par GRDF les études nécessaires pour permettre l'amenée du gaz sur la ZAC du Saut du Moine et à informer le constructeur des dispositions techniques y afférentes.

Hydraulique :

Le constructeur devra respecter et faire respecter par tout ayant-droit et tout intervenant pour son compte les prescriptions applicables au bien pour la gestion des eaux pluviales, à savoir :

- Tous travaux de collecte et de rétention pour empêcher tout ruissellement sur le domaine public ou les parcelles voisines pour des pluies de période de retour inférieur ou égal à 30 ans.

- Aucune infiltration tolérée, hormis celle des espaces verts ne recueillant que l'eau de pluie tombant à la verticale dessus (aucune eau de ruissellement).

- Les eaux pluviales devront être gérées, avant rejet dans le regard de branchement, dans un bassin assurant les fonctions suivantes : o Réseau et bassin étanche,

o Ecrêtement des eaux avec rejet limité à 5l/s/ha,

o Traitement de la pollution chronique par décantation et déshuilage,

o Confinement d'une éventuelle pollution accidentelle.

Selon l'activité de la parcelle, le traitement des eaux sera complété selon les normes en vigueur.

Servitudes :

L'ARRETE PREFECTORAL N°2014237 -0023 institue des servitudes d'utilité publique pour l'ancien site industriel de la société POLIMERI EUROPA ELASTOMERES France implanté route nationale 85 sur la commune de CHAMPAGNIER :

- **Servitude n°1 : Usage des terrains** : Usage industriel, commercial à destination des professionnels ou tertiaire, SEULE la plantation d'arbres fruitiers est interdite.

- **Servitude n°2 : Implantation de canalisations d'eau potable** : Réalisation de manière à empêcher tout transfert de produits polluants vers l'eau contenue dans les canalisations.

- **Servitude n°3 : Usage des eaux souterraines** : Toute utilisation des eaux souterraines pour quelque usage que ce soit est interdite, à l'exception de l'évaluation de la qualité des eaux souterraines.

- **Servitude n°4 : Accès aux piézomètres existants** : Les piézomètres existants référencés URS1, URS3, URS4 et URS5 devront rester accessibles en permanence (plan en annexe 1)

- **Servitude n°5 : Travaux, mouvements de terres** : Les terres issues des travaux d'affouillement ne pourront en aucun cas être directement réutilisées en dehors de l'emprise du site. (**évacuation = valorisation ou élimination en installation autorisée**). Si travaux d'affouillement dans l'une des zones remblayées (plan en annexe 2), maintien d'une couverture enrobé, dalle béton ou couche de 30 cm de terre végétale au droit de ces zones et des remblais issus de ces zones si ceux-ci sont excavés + protocole spécifique + plan « hygiène et sécurité » pour la protection de la santé des travailleurs

- **Servitude n°6 : zone relative à la fosse 800 (zone 1 plan annexe 3)** : présence de BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes) au niveau de la dalle de la rétention de la fosse 800 laissée en place, elle doit être maintenue à une profondeur de 3,5 mètres sous le niveau du sol

Servitudes liées aux canalisations dangereuses : à l'intérieur des bandes des dangers significatifs (IRE), graves (PEL) et très graves (ELS), (règlements graphiques n° 3 et 4 du PLU), Information très en amont du transporteur pour analyse des impacts sur son ouvrage.

Le lot ALEDIA est concerné par :

- I5 acide chlorydrique situé en pied de versant,

- I5 CL2-N2-O2-H2 situés le long du canal.

2.2. Prescriptions architecturales et urbanistiques :

Implantation du bâti :

Les informations à respecter pour l'implantation du bâti sont inscrites dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, d'Urbanisme, Paysagères et Environnementales ainsi que dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Champagnier.

Aspects extérieurs des constructions :

Les informations à respecter pour l'aspect extérieur des constructions sont inscrites dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, d'Urbanisme, Paysagères et Environnementales ainsi que dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Champagnier.

Espaces verts

Les informations à respecter pour les espaces verts sont inscrites dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, d'Urbanisme, Paysagères et Environnementales.

Risques naturels et enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux et les prescriptions y afférentes sont inscrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, d'Urbanisme, Paysagères et Environnementales.

La ZAC du Saut du Moine est située dans le périmètre éloigné des champs de captage de Rochefort.

Sont interdits : le pompage dans la nappe ainsi que toutes activités, constructions ou installations de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

Les constructions devront être conçues sur des radiers en béton étanche et raccordées à des collecteurs étanches d'eaux usées et pluviales.

• Les eaux résiduaires évacuées par un système d'égout étanche se déversant en aval des champs de captage.

• Prescriptions techniques spécifiques dans un cahier des charges La ZAC du Saut du Moine est soumise dans le PPRI à un risque inondation de plaine risque faible. Il convient donc de respecter un Niveau de référence + 0,5m par rapport au TN avec un RESI < 0,5.

Un recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du Canal d'Arrosage de la Romanche doit être respecté. »

Il est ici précisé par le PROMETTANT que la surveillance piézométrique a été abrogée par arrêté préfectoral numéro DDPP-IC-2018-05-05 du 9 mai 2018.

Le PROMETTANT déclare par ailleurs que la fosse 800 susvisée n'est pas située sur le BIEN.

ACCES – VIABILITES

Accès

Conformément aux stipulations de l'avenant au cahier charges de cession des terrains susvisé, l'accès au Lot numéro 4 objet des présentes sera assurée sur sa partie Sud-Est, depuis la voie nouvelle à créer par l'AMENAGEUR.

Les parties conviennent que trois accès seront réalisés par l'AMENAGEUR sur les tènements MOI4 et MOI6 en remplacement de ceux existants, aux emplacements qui lui seront communiqués par le BENEFICIAIRE. Le coût de réalisation de ces travaux sera réparti entre les parties pour moitié, étant précisé que le BENEFICIAIRE pourra préférer réaliser lui-même ses accès, à ses frais, s'il estime excessif le coût proposé par l'AMENAGEUR .

Desserte par les réseaux

Conformément aux stipulations de l'avenant au cahier charges de cession des terrains susvisé, les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'adduction en eau

potable, de fibre optique, et d'alimentation en électricité, desserviront le Lot numéro 4 objet des présentes sur sa partie Sud-Est.

Par dérogation à l'article 2.5 du cahier des charges de cession de terrain et au point n°15 du cahier des limites de prestations techniques, l'AMENAGEUR déclare qu'un réseau de gaz a été installé sur la ZAC.

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

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

Etant ici précisé que le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de l'enlèvement des anciens réseaux, le PROMETTANT garantissant que ces réseaux ne sont plus utilisés.

Ces anciens réseaux sont visualisés sur deux plans demeurés ci-annexés établis par EGIS FRANCE, 60 rue des Bergers, 38000 GRENOBLE, en date du 18 septembre 2012.

AFFECTATION

Le PROMETTANT déclare que le terrain objet des présentes était anciennement exploité par la Société dénommée POLIMERI EUROPA ELASTOMERES FRANCE dans le cadre d'une activité industrielle consistant notamment en la fabrication d'élastomère synthétique.

PROJET DE CONSTRUCTION DU BENEFICIAIRE

DESTINATION ET SURFACE DE PLANCHER DES CONSTRUCTIONS

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il projette, sur le BIEN et sur le terrain MOI6, la construction d'une unité de production industrielle de deux bâtiments principaux et divers bâtiments annexes comprenant des locaux industriels (salles blanches et locaux techniques associés), des surfaces de stockage, logisitique et des bureaux représentant une surface de plancher maximale de 18 000 m², ainsi que des aménagements extérieurs (voiries, stationnements, etc...).

Précision étant ici faite que l'usage qu'entend donner le BENEFICIAIRE au BIEN est compatibles avec les servitudes publiques ci-après visées, constituées suivant arrêté préfectoral numéro 2014237-0023 en date du 25 août 2014.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFICIAIRE

Le PROMETTANT, en sa qualité de concessionnaire de la ZAC, autorise, en son nom et pour le compte de l'autorité concédante, le BENEFICIAIRE à effectuer ou à faire effectuer toutes mensurations, tous sondages du terrain et études du sol.

Le BENEFICIAIRE est d'ores et déjà autorisé à accéder de manière anticipée sur le terrain objet des présentes, à compter de ce jour, afin de faire procéder par une société spécialisée en géotechnique, aux études, sondages, ou vérification du sous-sol, nécessaires à la mise au point de son projet, sous réserve d'avoir contracté une police d'assurance tous risques, de respecter les réseaux et

ouvrages existants, et de s'engager à remettre dans son état d'origine à ses frais et risques. Le BENEFCIAIRE s'engage à communiquer au PROMETTANT les dates d'intervention sur le terrain.

Le BENEFCIAIRE s'engage cependant, pour le cas où les présentes ne seraient pas réitérées par acte authentique, à remettre les lieux dans leur état initial en supprimant les traces de prélèvements et sondages réalisés à son initiative.

Le PROMETTANT autorise également le PRENEUR à implanter des panneaux sur les BIENS objet des présentes pour assurer l'affichage de ses autorisations d'urbanisme.

DELAI - REALISATION - CARENCE

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 juillet 2021, à vingt heures**.

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

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

PROROGATION AUTOMATIQUE DES DELAIS

Si à la date ci-dessus fixée :

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

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

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

En outre, par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil, si quinze (15) jours avant la date prévue pour la signature de l'acte authentique, éventuellement prorogée comme il est dit ci-dessus, le notaire n'avait pas reçu du PROMETTANT l'ensemble des documents nécessaires à la rédaction de l'acte

authentique, la signature serait reportée d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder quarante-cinq (45) jours.

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

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

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFCIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans un délai de quinze jours. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFCIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFCIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par l'Office notarial Notaires Conseils Associés avec le concours de Maître NOVEL.

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

CARENCE

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

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

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

En cas de levée d'option dans le délai

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

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

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

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

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

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

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFCIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFCIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFCIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFCIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence portant sur le BIEN objet des présentes.

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

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

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

Toutefois, ainsi que cela a été stipulé dès avant, le BENEFICIAIRE est d'ores et déjà autorisé à accéder de manière anticipée au terrain objet des présentes, à compter de ce jour, afin de faire procéder à toutes études, sondages ou vérifications du sols nécessaires à la réalisation de son projet. Le BENEFICIAIRE s'engage à communiquer au PROMETTANT les dates prévisionnelles d'intervention, et confirmer chacune desdites interventions au moins 72 heures avant leur réalisation.

Le BENEFICIAIRE s'oblige toutefois à respecter les ouvrages et aménagements existants, et à remettre le terrain dans son état d'origine après chaque intervention, sauf accord du PROMETTANT.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

DETERMINATION DU PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de UN MILLION CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE HUIT CENT VINGT-QUATRE EUROS (1 192 824,00 EUR), dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20%.

Le prix hors taxe s'élève à : **NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE VINGT EUROS (994 020,00 EUR),**

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à **CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS (198 804,00 EUR)**.

PAIEMENT DU PRIX

Paiement comptant

Le prix sera payé comptant, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, à concurrence des sommes suivantes :

- **DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE VINGT EUROS (294 020,00 EUR)**, représentant une partie du prix hors taxes,
- **CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS (198 804,00 EUR)** représentant le montant total de la taxe sur la valeur ajoutée.

Soit la somme de **QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE MILLE HUIT CENT VINGT-QUATRE EUROS (492 824,00 EUR)** payable comptant le jour de la signature de la vente.

Paiement à terme

Le prix de vente est stipulé payable à terme à concurrence **de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR)** dont le versement interviendra en cinq fractions successivement exigibles ainsi qu'il suit :

- **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR)** au plus tard le 31 décembre 2021,
- **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR)** au plus tard le 31 décembre 2022,
- **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR)** au plus tard le 31 décembre 2023,
- **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR)** au plus tard le 31 décembre 2024,
- **CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 EUR)** au plus tard le 31 décembre 2025.

CONDITIONS RELATIVES A LA PARTIE DU PRIX PAYABLE A TERME

Le solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

Modalité de paiement du prix exigible à terme

Le BENEFCIAIRE s'oblige à payer au PROMETTANT les différentes fractions représentant le solde du prix payable à terme à leur exacte échéance, par virement bancaire réalisé sur le compte dont les références lui seront communiquées le jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la comptabilité du notaire soussigné.

Lequel paiement pourra faire l'objet, si bon semble au BENEFCIAIRE, d'un quittancement suivant acte à recevoir par le notaire soussigné, aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE devenu ACQUEREUR.

Chacune des échéances ci-dessus stipulées est indivisible et ne pourra pas faire l'objet d'un paiement partiel sans l'accord écrit et préalable du PROMETTANT.

Retard

1- Pénalités :

En cas de non-paiement à l'échéance convenue du prix stipulée payable à terme, cette somme sera productive d'un intérêt au taux de six pour cent (6%) l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du PROMETTANT de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai ou novation de droit, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du PROMETTANT de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit.

Conformément aux dispositions de l'article 1343-2 du Code civil, en cas de non paiement d'une ou plusieurs années d'intérêts, les intérêts de chaque année échue en produiront eux-mêmes de plein droit, après une mise en demeure, de nouveaux, au même taux, lesquels seront payables au même lieu et de la même manière que ceux qui les auront produits.

2- Exigibilité anticipée

En cas de dissolution conventionnelle du BENEFICIAIRE avant sa complète libération il y aura exigibilité immédiate de la somme restant due.

De même, en cas d'aliénation par le BENEFICIAIRE, saisie de tout ou partie des BIENS avant de s'être totalement libéré de l'intégralité du prix de vente, il y aura exigibilité immédiate des sommes restant.

Cette exigibilité immédiate sera également de plein droit dans les cas suivants, avant paiement de l'intégralité du prix de vente :

- En cas d'inexactitude d'une seule des déclarations faites au présent acte par le BENEFICIAIRE ;
- A défaut d'exécution des engagements pris par lui.
- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire du BENEFICIAIRE.

Renonciation au privilège de vendeur et à l'action résolutoire

Le PROMETTANT s'oblige dès à présent à renoncer, dans l'acte de vente, tant à son privilège de vendeur qu'à l'action résolutoire, **à la condition que le BENEFICIAIRE lui remette l'original de la garantie à première demande visée ci-dessous.**

Garantie du paiement du prix stipulé payable à terme

A la sûreté et garantie du paiement des fractions du prix stipulé payable à terme, en principal, intérêts, frais et accessoires, le BENEFICIAIRE remettra, au plus tard le jour de la réitération des présentes par acte authentique, au notaire soussigné qui en assurera la conservation par dépôt au registre des valeurs de son office l'original d'une garantie de paiement à première demande émanant d'un établissement de crédit notoirement connu et dont la mise en œuvre pourra être exigée jusqu'à la dernière échéance de paiement augmentée de trois (3) mois.

FRAIS

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

PROVISION SUR LES FRAIS

A titre de provision sur frais, le BENEFCIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **SEPT CENT EUROS (700,00 EUR)**.

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

Le BENEFCIAIRE autorise par ailleurs le notaire soussigné à prélever à titre d'honoraires pour la rédaction de la présente promesse de vente, la somme de **de quatre cent euros hors taxes (400,00 eur) HT**.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

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

NEGOCIATION

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

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

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Prix Hors Taxes	994 020,00 EUR
Taxe sur la valeur ajoutée	198 804,00 EUR
Montant des travaux à effectuer	36 788 676,00 EUR
Frais de la vente	18 500,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	<i>mémoire</i>
Frais de négociation	<i>néant</i>
Ensemble	<u>38 000 000,00 EUR</u>
FINANCEMENT	
Fonds personnels	13 000 000,00 EUR
Emprunts	<u>25 000 000,00 EUR</u>
Ensemble TRENTE-HUIT MILLIONS EUROS (38 000 000,00 EUR)	<u><u>38 000 000,00 EUR</u></u>

ORIGINE DES FONDS

Le BENEFCIAIRE déclare vouloir effectuer le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. CONSTATATION D'UN VERSEMENT PAR LE BENEFCIAIRE

Le BENEFCIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les cent-vingt (120) jours des présentes, à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, la somme de **QUARANTE-NEUF MILLE SEPT CENT UN EUROS (49 701,00 EUR)**.

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

2. NATURE DE CE VERSEMENT

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

3. SORT DE CE VERSEMENT

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

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

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

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

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

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée

- ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
 - si le PROMETTANT n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
 - en cas d'infraction du PROMETTANT ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
 - si le PROMETTANT venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
 - et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

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

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

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

SEQUESTRE

1. CONSTITUTION D'UN MANDATAIRE COMMUN EN QUALITE DE SEQUESTRE

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

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à Monsieur Emeric JOUVE, comptable au sein de l'office du notaire soussigné.

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

2. MISSION DU SEQUESTRE

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

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

3. DIFFICULTES ENTRE LES PARTIES

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

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

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

4. ACCEPTATION

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

5. DECHARGE

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

FOURNITURE D'UN ENGAGEMENT DE CAUTION

Le BENEFCIAIRE pour garantir le PROMETTANT du paiement de l'indemnité d'immobilisation susvisée, pourra substituer au versement en numéraire, dans le délai cent-vingt (120) jours des présentes, un engagement de caution émanant d'un établissement de crédit français notoire.

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

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

Dans les cas évoqués aux présentes où l'indemnité est stipulée acquise au PROMETTANT en raison de la défaillance du BENEFCIAIRE, la caution sera mise en jeu.

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

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

1 - DROIT DE PREEMPTION – PREFERENCE – PRIORITE

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

2 - ORIGINE DE PROPRIETE - OCCUPATION

La promesse est conclue sous la condition qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans, et que le BIEN soit libre de toute occupation et de tout bail.

3 - URBANISME

La promesse est conclue sous la condition que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

4 - SITUATION HYPOTHECAIRE

La promesse est conclue sous la condition que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

5 - RESEAUX ET SERVITUDES

La promesse est conclue sous la condition que le BIEN soit exempt de servitudes de droit privé ou de droit public qui n'auraient pas été révélés aux termes des présentes ou de ses éventuels avenants ultérieurs, ainsi que de réseaux enterrés, ouvrages souterrains ou fondations, autres que ceux visés aux présentes et qui soient de nature à empêcher ou à rendre plus onéreuse l'édification du projet de construction du BENEFICIAIRE.

6 - OBTENTION DE PRETS

La réalisation des présentes interviendra à la condition qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

1. Que leur montant total soit d'un maximum de 25 000 000,00 €,
2. Que la durée maximale soit de 15 ans,
3. Que le taux d'intérêt fixe maximal 2,5 %,
4. Que ce ou ces prêts bénéficient au moins pour 12 000 000,00 € de leur montant en capital, de garanties d'emprunts par des collectivités.
5. Que le BENEFICIAIRE obtienne par ailleurs de tout établissement de crédit notoire une garantie de paiement à première demande pour la partie du prix payable à terme.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts et de garanties des collectivités dans les meilleurs délais.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêts et garanties au plus tard le **31 juillet 2021**.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement ."

7 – ABSENCE DE RECOURS A L'ENCONTRE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Contexte

Le BENEFICIAIRE déclare avoir déposé une demande de permis de construire auprès de la Mairie de CHAMPAGNIER le 21 juillet 2020.

Suivant arrêté numéro 2020/084 du 28 septembre 2020, la Mairie de CHAMPAGNIER a délivré au BENEFICIAIRE un permis de construire référencé PC 38068 20 00013 autorisant la construction d'un ensemble immobilier à usage industriel développant 13 105 m² de surface de plancher don 2 339 m² affectés au bureau et 10 766 m² affectés à la production industrielle.

L'arrêté de permis de construire et les avis des concessionnaires sont demeurés ci-annexés.

Conformément aux dispositions des articles R 424-15 et suivants, et A 424-15 et suivants du Code de l'urbanisme, le BENEFICIAIRE déclare avoir fait procéder à l'affichage régulier de son permis de construire, ainsi qu'il résulte de deux constats dressés par Maître MEZAGHRANI, Huissier de Justice à GRENOBLE, les 30 septembre et 2 novembre 2020.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à maintenir l'affichage régulier et continu de son autorisation d'urbanisme pendant toute la durée de son chantier. Il s'engage à faire réaliser un troisième constat d'affichage par voie d'Huissier à partir du 1^{er} décembre 2020.

Le notaire soussigné rappelle aux parties que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux (2) mois de cet affichage.

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

Le délai de déféré préfectoral des actes administratifs pour illégalité est de deux (2) mois à compter de la réception du permis dans les services de la préfecture compétente.

Condition

Ainsi, les parties conviennent que la réalisation des présentes interviendra à la condition que le permis de construire obtenu par le BENEFICIAIRE pour la réalisation de son projet soit purgé des recours des tiers (gracieux, hiérarchiques et contentieux), du retrait administratif et du déféré préfectoral.

La réalisation de la présente condition suspensive résultera ainsi de l'obtention par le BENEFICIAIRE, au plus tard le **15 janvier 2021** des pièces suivantes :

- Un certificat du Tribunal administratif de GRENOBLE attestant, à la date de sa délivrance de l'absence de recours contentieux exercé contre ledit arrêté dans le délai de deux mois suivant l'affichage du permis - étant rappelé que le BENEFICIAIRE ne saurait se prévaloir de l'existence d'un recours en cas de non-respect de l'obligation d'affichage lui incombant,
- Une attestation de la Mairie de CHAMPAGNIER attestant, à la date de sa délivrance, de l'absence de retrait administratif et de recours gracieux contre ledit arrêté (sauf à ce que ces recours aient été retirés),
- Un courrier de la Préfecture de l'Isère attestant, à la date de sa délivrance, de l'absence de recours gracieux et de déféré préfectoral exercé contre ledit arrêté.

Prorogation

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

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

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

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

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le BENEFICIAIRE devra faire procéder au retrait de son permis.

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

Droit de regard du PROMETTANT

Les parties conviennent que la condition d'obtention de permis de construire purgé ci-dessus est stipulée dans l'intérêt de chacune d'elles.

Ainsi, en cas de défaillance de la condition ci-dessus (procédure en annulation persistant après la durée de prorogation), le PROMETTANT pourra faire obstacle à

la renonciation de BENEFCIAIRE au bénéfice de la présente condition, si ce dernier ne s'engage pas expressément à poursuivre le projet de construction ci-dessus visé.

Règlementation des ICPE

Le BENEFCIAIRE déclare que l'activité qu'il projette d'exercer dans le BIEN relève de la nomenclature des ICPE. Cette activité est soumise à déclaration (le cas échéant avec contrôle périodique), ainsi qu'il le déclare.

Le formulaire de déclaration et le récépissé délivré par l'administration sont demeurés ci-annexés.

Les parties conviennent que la vente sera conditionnée par la confirmation du régime ICPE dont dépend l'activité du BENEFCIAIRE. La présente condition sera ainsi réalisée par la simple production de tout document justifiant que l'activité du BENEFCIAIRE, telle que décrite dans le formulaire ci-annexé, relève bel et bien du régime des déclarations et non de celui de l'enregistrement ou de l'autorisation.

8 - ABSENCE DE FONDATIONS SPECIALES

La promesse est conclue sous la condition que les études de sols réalisées à la diligence et aux frais du BENEFCIAIRE ne devront pas conclure à la nécessité de recourir à des fondations spéciales ou techniques constructives adaptées autres que celles le cas échéant visées au Cahier des charges de cession des terrains et ses annexes, et qui modifieraient l'équilibre économique de l'opération.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir d'ores et déjà fait réaliser les études de sols permettant d'apprécier la nécessité de recourir à des fondations spéciales.

Les parties conviennent que la présente condition suspensive sera réputée réalisée au plus tard dans un délai de **trois (3) mois à compter de la signature du présent acte** sauf si le BENEFCIAIRE produit, dans ce délai, un rapport concluant à la nécessité de recourir à des fondations spéciales ou techniques constructives adaptées non prévues dans les documents de la ZAC et ayant pour conséquence de bouleverser l'équilibre du projet.

9 - ABSENCE DE CONDITION LIEE AUX FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Il résulte d'un courrier en date de la Direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, en date du 3 août 2017, ce qui suit, littéralement reproduit :

« [...] »

Après instruction du dossier ci-dessus référencé, je vous informe qu'en l'état des connaissances archéologiques sur le secteur concerné, les travaux projetés, par leur nature et leur impact, ne semblent pas susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Toutefois, la personne qui projette les travaux devra pendre l'attache du Service régional de l'archéologie (Direction régionale des affaires culturelles), par écrit, un mois avant le début des travaux, afin que ce service puisse contrôler l'absence effective de vestiges archéologiques.

[...] »

Ceci étant précisé, les parties conviennent expressément entre elles que ces informations sont pour elles suffisantes, et qu'il n'y a pas lieu d'ériger en condition suspensive l'absence de prescription archéologique.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été averti des obligations lui incombant avant le démarrage des travaux qu'il projette, et déclare en faire son affaire personnelle.

PORTEE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Par application de l'article 1304-6 du Code civil, la réalisation des présentes conditions suspensives n'aura pas de caractère rétroactif.

Etant ici précisé que par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes le BENEFCIAIRE pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à la date de levée d'option même si celle-ci est défaillie préalablement à cette date.

Les conditions suspensives ci-dessus stipulées sous les numéro 1 à 6 et 8 à 9 sont consenties au seul profit du BENEFCIAIRE qui pourra seul s'en prévaloir ou y renoncer soit totalement soit partiellement. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Si l'une quelconque des conditions suspensives susvisées n'était pas réalisée dans le délai prévu, et que son bénéficiaire n'y ait pas renoncé, la présente promesse sera considérée comme caduque si bon le semble au PROMETTANT, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est ici rappelé que la condition suspensive est réputée accomplie, ainsi qu'il est dit sous l'article 1304-3 du Code civil, lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement.

Etat ici précisé que la condition suspensive numéro 7 relative à l'obtention du permis de construire n'est pas stipulée dans l'intérêt exclusif du BENEFCIAIRE mais dans l'intérêt des parties. Le BENEFCIAIRE ne pourra pas seul y renoncer compte tenu du droit de regard du PROMETTANT ci-dessus stipulé.

Ces conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le **31 juillet 2021**, sauf délai plus court qui serait stipulé ci-dessus, ou prorogation des délais.

CONDITIONS PARTICULIERES

Compte tenu du fait que la présente promesse est réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, il est stipulé les conditions particulières suivantes.

MAITRISE FONCIERE - CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE SUR UN TERRAIN CONTIGU

Le projet de construction du BENEFCIAIRE englobe un tènement voisin, situé dans le périmètre de la ZAC du SAUT DU MOINE dénommé MOI6, tel qu'il est identifié au plan de vente dressé par le cabinet AGATE en date du 30 juillet 2020, indice B, ci-annexé.

En conséquence, la présente convention est soumise à la condition particulière que le BENEFCIAIRE régularise avec le PROMETTANT, propriétaire du tènement dénommé MOI6, un bail emphytéotique lui conférant un droit réel de superficie sur le terrain. Cet acte devra être régularisé concomitant à celui constatant la

réalisation de la présente promesse, par suite notamment de la réalisation des conditions suspensives.

Cette maîtrise foncière globale étant essentielle pour le BENEFCIAIRE.

CONCLUSION D'UN PACTE DE PREFERENCE PORTANT SUR UN TERRAIN CONTIGU

Le projet de construction du BENEFCIAIRE est susceptible d'évoluer et, à moyen terme, d'inclure un tènement voisin dépendant de la ZAC du SAUT DU MOINE dénommé lot MO11b, propriété du PROMETTANT.

En conséquence, la présente convention est soumise à la condition particulière que le BENEFCIAIRE régularise avec le PROMETTANT, propriétaire du lot MO11b, un pacte de préférence lui conférant la possibilité de se porter acquéreur en priorité du lot pour le cas où le PROMETTANT déciderait de le vendre au cours des **cinq (5) années** suivant la date à laquelle seront régularisés les actes de vente du terrain MO14 et de bail emphytéotique sur le terrain MO16.

Cet acte devra être régularisé concomitant à celui constatant la réalisation de la présente promesse, par suite notamment de la réalisation des conditions suspensives.

Cette maîtrise foncière globale étant essentielle pour le BENEFCIAIRE.

Le projet de pacte de préférence est demeuré ci-annexé.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

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

SERVITUDES

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne serait pas relaté aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres servitudes que celles ou ceux résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme ou que celles relatées aux termes du dépôt de pièce de la ZAC susvisé. Le BENEFICIAIRE déclare vouloir se référer au dépôt de pièce et dispense le notaire de relater les servitudes.

Il est toutefois précisé qu'aux termes de l'arrêté préfectoral numéro 2014237 - 0023, il a été institué des servitudes d'utilité publique pour l'ancien site industriel de la société POLIMERI EUROPA ELASTOMERES France implanté sur la Commune de CHAMPAGNIER, route nationale 85 ainsi que cela est relaté aux termes de l'avenant au cahier des charges et de cession des terrains susvisé :

« - **Servitude n°1 : Usage des terrains** : Usage industriel, commercial à destination des professionnels ou tertiaire, seule la plantation d'arbres fruitiers est interdite.

- **Servitude n°2 : Implantation de canalisations d'eau potable** : Réalisation de manière à empêcher tout transfert de produits polluants vers l'eau contenue dans les canalisations.

- **Servitude n°3 : Usage des eaux souterraines** : Toute utilisation des eaux souterraines pour quelque usage que ce soit est interdite, à l'exception de l'évaluation de la qualité des eaux souterraines.

- **Servitude n°4 : Accès aux piézomètres existants** : Les piézomètres existants référencés URS1, URS3, URS4 et URS5 devront rester accessibles en permanence (plan en annexe 1)

- **Servitude n°5 : Travaux, mouvements de terres** : Les terres issues des travaux d'affouillement ne pourront en aucun cas être directement réutilisées en dehors de l'emprise du site. (évacuation = valorisation ou élimination en installation autorisée). Si travaux d'affouillement dans l'une des zones remblayées (plan en annexe 2), maintien d'une couverture enrobé, dalle béton ou couche de 30 cm de terre végétale au droit de ces zones et des remblais issus de ces zones si ceux-ci sont excavés + protocole spécifique + plan « hygiène et sécurité » pour la protection de la santé des travailleurs

- **Servitude n°6 : zone relative à la fosse 800 (zone 1 plan annexe 3)** : présence de BTEX (benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes) au niveau de la dalle de la rétention de la fosse 800 laissée en place, elle doit être maintenue à une profondeur de 3,5 mètres sous le niveau du sol

Servitudes liées aux canalisations dangereuses : à l'intérieur des bandes des dangers significatifs (IRE), graves (PEL) et très graves (ELS), (règlements graphiques n° 3 et 4 du PLU), Information très en amont du transporteur pour analyse des impacts sur son ouvrage.

Le lot ALEDIA est concerné par :

- I5 acide chlorydrique situé en pied de versant,
- I5 CL2-N2-O2-H2 situés le long du canal. »

Il est ici précisé par le PROMETTANT que la surveillance piézométrique a été abrogée par arrêté préfectoral numéro DDPP-IC-2018-05-05 du 9 mai 2018.

Le PROMETTANT déclare par ailleurs que la fosse 800 susvisée n'est pas située sur le BIEN.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

Le PROMETTANT supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le BIEN.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

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

IMPOTS ET TAXES

Impôt foncier

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

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

De convention entre les parties, il ne sera pas établi de prorata de taxe foncière pour l'année au cours de laquelle la vente interviendra.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le PROMETTANT déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Taxe d'aménagement – Exonération partielle

Le PROMETTANT déclare que les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC du SAUT DU MOINE sont exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement, ainsi que cela résulte du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté.

Les autres taxes liées au permis de construire et notamment la part départementale de la taxe d'aménagement, seront dues par le BENEFICIAIRE.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

CONDITIONS PARTICULIERES LIEES A LA ZAC DU SAUT DU MOINE

La présente promesse de vente est également conclue sous les charges et conditions découlant des documents organiques de la « ZAC DU SAUT DU MOINE », du plan local d'urbanisme dans ses dispositions applicables à la parcelle objet des présentes, ainsi que des pièces approuvées du dossier de création de la ZAC, du cahier des charges de cession des terrains ainsi que ses avenants ou additifs, le cahier des limites de prestation et le cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

Le PROMETTANT déclare qu'il a adressé au BENEFICIAIRE dès avant ce jour, ce que le BENEFICIAIRE reconnaît, le cahier des charges de cession des terrains ainsi que ses avenants ou additifs, le cahier des limites de prestation et le cahier de prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

Etant ici rappelé qu'en cas de contradiction entre les stipulations du cahier des charges de cession des terrains (CCCT) et ses éventuels avenants ou additifs, et celles de la vente, ces dernières prévaudront.

DEROGATIONS AUX STIPULATIONS DU CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

L'AMENAGEUR autorise le BENEFICIAIRE à déroger aux stipulations du cahier des charges de cession des terrains susvisées sur les points suivants :

I- Le délai prévu pour le démarrage du chantier, ainsi que celui stipulé pour l'achèvement des constructions (article 2 du Titre 1 du CCCT) commenceront à courir, non pas à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, mais à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

II- Par dérogation à l'article 3 du titre I, justifieront des causes légitimes de retard du BENEFICIAIRE dans l'exécution de ses obligations de construire :

Pour l'application de cette disposition, seront exclusivement considérées comme des causes légitimes de suspension du délai de livraison :

- les intempéries au sens de l'article L.5424-8 du Code du travail pendant lesquelles le travail aura été arrêté et qui auront fait l'objet d'une déclaration visée par le Maître d'œuvre du projet du BENEFCIAIRE et dont une copie sera remise à l'AMENAGEUR et assortie des justifications provenant de la station météo la plus proche.
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes naturels, incendies, ayant une origine extérieure au chantier.
- la grève (qu'elle soit générale, particulière à l'industrie du Bâtiment ou à ses industries annexes ou encore aux professions dont l'activité dépend de celles-ci, la grève du secteur socio-professionnel des transports).
- Epidémies ou pandémies amenant l'autorité publique à prendre des mesures sanitaires qui auraient pour effet de porter atteinte à la liberté de circulation des personnes et des biens et/ou de porter atteinte à l'exercice normal de l'activité des entreprises intervenant sur le chantier (ces deux cas n'étant pas nécessairement cumulatifs).
A cet égard il est ici précisé que, dans le cadre de la gestion de la Pandémie Covid-19, seules seront prises en compte les contraintes nouvelles qui, non prescrites à ce jour, pourraient être imposées par les pouvoirs publics.
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou négligences imputables au BENEFCIAIRE),

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension des délais de livraison, l'époque prévue pour la livraison serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

L'existence d'un cas de force majeure ou cause légitime de suspension du délai de livraison sera valablement justifiée par une attestation du maître d'œuvre de l'opération.

III- Par dérogation aux stipulations du CCCT et de ses annexes, il est expressément convenu que les terres excavées par le BENEFCIAIRE dans le cadre de son chantier pourront être gérées par lui à l'échelle de la ZAC en concertation avec l'AMENAGEUR.

LIMITES DES OBLIGATIONS CONTRACTUELLES DE L'AMENAGEUR DE LA ZAC

L'aménagement des BIENS sera assuré par le PROMETTANT, en sa qualité d'AMENAGEUR de la ZAC du SAUT DU MOINE.

Dans le cadre de ses relations avec le BENEFCIAIRE, l'AMENAGEUR de la ZAC du SAUT DU MOINE sera tenu à l'exécution des travaux définis au cahier des charges de cession des terrains, en particulier ceux énoncés en son annexe 1 "Cahier des limites de prestations techniques" ci-annexé, et de ses éventuels avenants ou additifs.

Le PROMETTANT s'oblige à ce que les délais et les modalités de réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC ne nuisent ni au bon déroulement du chantier du BENEFCIAIRE ou de ses ayants-droit, ni aux délais de construction et de mise en exploitation des immeubles qu'il entend faire édifier.

COMPATIBILITE SANITAIRE DU SOL AVEC LE PROJET DU BENEFICIAIRE

De convention expresse entre les parties, l'AMENAGEUR consent à garantir au BENEFICIAIRE la compatibilité sanitaire de l'état du sol et du sous-sol avec la réalisation de son projet tel qu'autorisé par le permis de construire susvisé et la déclaration ICPE.

Ainsi la neutralisation de toute pollution présente dans le sol ou le sous-sol qui, bien que compatible avec la destination industrielle de la ZAC, se révélerait incompatible avec la réalisation du projet du BENEFICIAIRE tel que prévu dans son permis de construire et déclaration ICPE (notamment compte tenu des hypothèses d'implantation des bâtiments ou de l'affectation des différents locaux), sera prise en charge par le PROMETTANT.

Dans l'hypothèse où le coût d'évacuation et de traitement des pollutions serait supérieur à celui induit par la réalisation d'ouvrages spécifiques (dalle, isolation des contamination), le PROMETTANT pourra préférer prendre en charge le surcoût résultant des travaux de réalisation d'ouvrages spécifiques.

Le PROMETTANT ne garantira cependant pas la compatibilité du sol avec les évolutions du projet du BENEFICIAIRE.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN 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.

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

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.

Une copie de ces consultations est annexée.

Il résulte notamment des consultations susvisées ce qui suit :

- Le BIEN est situé sur un terrain répertorié dans les bases de données « Basias » et « Basol »,
- Le terrain est situé à proximité d'usines classées « Seveso » et « non Seveso » impactant le site,
- Le terrain est situé à proximité de canalisations de transport de matières dangereuses (gaz naturel et produits chimiques – canalisation de l'exploitant VENCOREX transportant de l'acide chlorhydrique).

Le PROMETTANT déclare par ailleurs que le canal d'arrosage de la Romanche ainsi que les canalisations de transport de matières dangereuses n'étant situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC DU SAUT DU MOINE, il a communiqué au BENEFICIAIRE les coordonnées des divers exploitants de ces réseaux afin que le BENEFICIAIRE puisse obtenir toutes informations complémentaires relatives à la qualité et la dangerosité de ces exploitations.

Ce que reconnaît le BENEFICIAIRE.

ETUDE GEOTECHNIQUE

Sont demeurés annexés à l'acte de Dépôt des pièces environnementales, reçu par Maître Véronique SAUQUET, notaire à MEYLAN, le 11 avril 2019 les rapports suivants :

- Le rapport intitulé « Etudes géotechniques et environnementales dans le cadre des études pré opérationnelles à la création d'une zone d'activité économiques », établi par le cabinet ANTEA GROUP, Agence Rhône – Alpes – Méditerranée, sis 392 rue des Mercières à RILLIEUX LA PAPE (69140), daté du mois de janvier 2012 et référencé sous le numéro 68382 (version A).
- Le rapport intitulé « Diagnostic dallages », établi par le cabinet GINGER CEBTP, Agence de Grenoble, sis Chemin des Fontaines à BERNIN (38190), daté du mois de juillet 2016 et référencé sous le numéro RGE3.G.046.
- Le rapport intitulé « Etude géotechnique de conception (G2) – Phase Avant-Projet (AVP) », établi par le cabinet GEOTEC, Agence de Lyon, sis 15 rue Lavoisier à CHASSIEU (69680), daté du 5 décembre 2016 et référencé sous le numéro 16/05736/LYON.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir reçu une copie des rapports susvisés dès avant ce jour.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :
"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."
- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :
"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité. A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

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

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;

- que le BIEN objet des présentes est situé à proximité de la plateforme chimique du PONT-DE-CLAIX sur laquelle sont exploitées plusieurs installations classées SEVESO - seuil haut - soumises à autorisation au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- que le BIEN était anciennement exploité par la Société POLIMERI EUROPA ELASTOMERES FRANCE dans le cadre d'une installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation (production de polychloroprène - élastomère synthétique) ;
- qu'à sa connaissance, l'exploitation de cette installation remonte au moins à l'année 1965 (activité exercée par DIGUSTIL) ;
- qu'à sa connaissance l'activité susvisée a entraîné la manipulation et le stockage de substances chimiques sur le BIEN ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- 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 ;

Ainsi qu'il a été stipulé ci-dessus, le PROMETTANT garantit au BENEFICIAIRE que les pollutions existantes sur le terrain sont compatibles avec la réalisation de son projet tel qu'autorisé par le permis de construire susvisé et la déclaration ICPE. Si l'état du sol s'avérait finalement incompatible avec le projet du BENEFICIAIRE par suite de la découverte de pollutions complémentaires, le PROMETTANT assumera seul les coûts induits par la mise en compatibilité du BIEN avec le projet du BENEFICIAIRE, que ces coûts résultent de traitement des pollutions ou de la réalisation d'ouvrages spécifiques.

ANCIENNE INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PROMETTANT déclare que dans le cadre de la cessation d'activité de la Société POLIMERI EUROPA ELASTOMERES FRANCE, le BIEN a fait l'objet de mesures de réhabilitation permettant une utilisation compatible avec le projet du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT a remis au BENEFICIAIRE, ce que ce dernier reconnaît :

- Le dossier de cessation d'activité de l'entreprise POLIMERI,
- Les arrêtés préfectoraux instituant des servitudes d'utilité publique,
- Les rapports, études et diagnostics relatifs à la situation environnementale du BIEN.
- La copie de l'acte de vente par la Société POLIMERI EUROPA ELASTOMERE FRANCE reçu par Maître GROSSET le 22 mars 2012 et instituant diverses restrictions d'usage sur le BIEN compte tenu de son passé industriel.

Tel que ces documents demeurent annexés à l'acte de Dépôt de pièces environnementales de la ZAC, reçu par Maître SAUQUET le 11 avril 2019.

Une copie numérique de cet acte et de l'ensemble de ses annexes a été remise au BENEFICIAIRE qui reconnaît avoir parfaitement connaissance de la situation environnementale tant passée qu'actuelle du BIEN, de la réglementation

applicable, et des servitudes d'utilité publique et autres restrictions d'usage applicables.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Les parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues

publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

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

PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES DE L'EAU

Il résulte tant du Plan Local d'Urbanisme que du certificat d'urbanisme que le BIEN se situe à l'intérieur d'un périmètre de protection du captage des eaux inscrit par une trame de superposition du zonage du PLU sur le règlement graphique numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme. Ce périmètre a pour objet notamment d'interdire certaines activités et d'en réglementer d'autres afin qu'elles ne puissent pas nuire à la qualité des eaux captées dans cette zone.

Le périmètre ainsi défini correspond à trois niveaux de protection : la protection immédiate, celle rapprochée et celle éloignée, dont la réglementation diffère.

En l'espèce le périmètre de protection des captages de Rochefort dans lequel se trouve le BIEN est éloigné.

La réglementation spécifique à ce périmètre est la suivante :

- Le pompage dans la nappe ainsi que toutes activités, constructions ou installations de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines sont interdits,
- Les rejets ou infiltrations d'eaux usées ou de produits chimiques vers la nappe ainsi que la création de nouveaux pompages ou prélèvements dans la nappe et notamment le doublet géothermique sont interdits.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir parfaitement connaissance de cette situation et de la réglementation applicable.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

En sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de GRENOBLE OISANS DRAC - 38 AVENUE RHIN ET DANUBE 38047 GRENOBLE, où le redevable est identifié sous le numéro FR 90524119641.

La vente entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'acquisition du terrain par le PROMETTANT ayant ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le PROMETTANT supporte la taxe sur la valeur ajoutée.

Le BENEFCIAIRE ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article susvisé, 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 de taxe de publicité foncière est applicable dans la limite des

surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt 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.

Le BENEFCIAIRE déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble accueillant en totalité son activité. Le BENEFCIAIRE bénéficie donc de l'exonération de taxe de publicité foncière et sera soumis au droit fixe de 125,00 euros.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

PLUS-VALUES

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité que s'agissant d'une société publique locale, il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values des particuliers, étant assujetti au régime de l'impôt sur les sociétés.

En conséquence, la plus-value réalisée sera intégrée dans le résultat de la société, et taxé selon les règles propres à l'impôt sur les sociétés.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFCIAIRE soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au BENEFCIAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFCIAIRE initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le BENEFCIAIRE initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le BENEFCIAIRE ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le BENEFCIAIRE restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au PROMETTANT en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

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

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

- Le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFCIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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

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

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si pendant le délai de réalisation des présentes des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, le délai de réalisation des présentes comme celui des diverses conditions dont la réalisation dépend des documents dont l'obtention est retardée, seront automatiquement prorogés d'un temps égal,

aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de dissolution volontaire dudit PROMETTANT avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

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

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

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

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

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

FACULTE DE RETRACTATION - ABSENCE

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

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

Pareillement, le BENEFICIAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

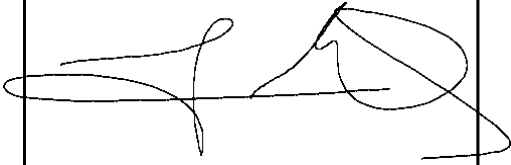
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

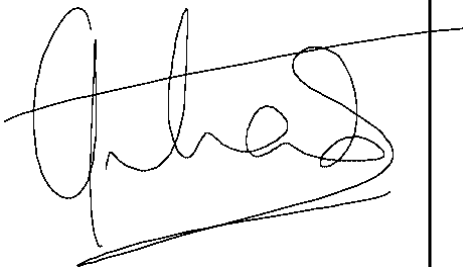
DONT ACTE sans renvoi

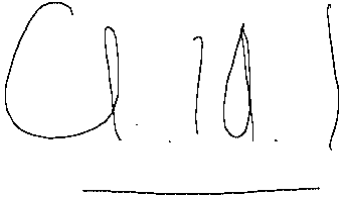
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.


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

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

<p>M. GALLAND Christian agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à MEYLAN le 27 novembre 2020</p>	
--	--

<p>Mme GAMBADE Nathalie agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à MEYLAN le 27 novembre 2020</p>	
---	--

<p>M. NOVEL Christian a signé</p> <p>à MEYLAN le 27 novembre 2020</p>	
---	---

<p>et le notaire Me PLOTTIN ARNAUD a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT LE VINGT SEPT NOVEMBRE</p>	
---	--