

Bourg-Achard, le 11 juin 2024

Réf. courrier : SB/ED/JR/DJ  
Suivi par : Denis JOUHAULT  
Directeur Développement Économique  
Tél. : 02 35 87 63 42  
Email : d.jouhault@roumoiseine.fr

**SCI JONES**  
**M. Peter JONES**  
Avenue Camp Perrier  
ZA Thuit-Anger  
27370 LE THUIT DE L'OISON

**Objet :** Proposition commerciale Zone d'activité de Thuit-Anger (Le Thuit de l'Oison)  
Parcelle ZA 113

Monsieur,

Je fais suite aux différents échanges avec les services de la Communauté de communes concernant les terrains sur la zone d'activités de Thuit-Anger et à l'avis favorable de la Commission Développement Économique.

Vous nous aviez fait part de votre souhait d'acquérir la parcelle cadastrée ZA 113 d'une contenance totale de 3277 m<sup>2</sup>, au prix de 35 € H.T./m<sup>2</sup> soit un montant de **114 695 € H.T.**

Cette parcelle ayant déjà retenu votre attention, je vous demande de bien vouloir indiquer **votre accord** sur le prix et la surface du terrain **par retour de courrier** en signant le plan ci-joint **dans un délai de 15 jours à réception de celui-ci**, constituant la limite de caducité de la présente proposition. En l'absence de réponse dans le délai imparti, celui-ci sera considéré comme un refus et permettra à la Communauté de communes de commercialiser de nouveau ce terrain.

Nous vous invitons, dès réalisation de vos premières esquisses, à nous transmettre votre projet architectural afin de vous apporter des conseils adaptés en lien avec le service instructeur.

A réception de votre accord, nous pourrons présenter votre projet de construction à la prochaine assemblée communautaire et ainsi, mettre en place dans un délai maximum de 8 mois, une promesse unilatérale de vente à votre profit, la vente restant conditionnée à l'obtention du permis de construire et des financements nécessaires.

Dans cette attente et restant à votre disposition pour tout élément dont vous auriez besoin, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

*Son et Peter*  
*Accord.*



**M. Sylvain BONENFANT**  
Président  
de la Communauté de communes Roumois Seine



Pièces jointes :  
Plan et règlements de la zone d'activité



M. Peter JONES  
ZA THUIT-ANGER - ZA 113



Envoyé en préfecture le 04/10/2024

Reçu en préfecture le 04/10/2024

Publié le

ID : 027-200066405-20240930-CC\_DD\_131\_2024-DE



M. Peter JONES

PA 113



*Signature*  
Sms Gahr

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE  
Par la COMMUNAUTE DE COMMUNES ROUMOIS SEINE  
Au profit de la société JONES**

102935401

EMG/EMG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,**

**Le**

**A ROUEN (Seine-Maritime), 34, rue Jean Lecanuet, en l'Office Notarial,  
ci-après nommé,**

**Maître Edouard MEUNIER-GUTTIN-CLUZEL, Notaire soussigné, membre  
de la Société par Actions Simplifiée dénommée « NOTAIRES 34 JL », titulaire  
d'offices notariaux à ROUEN (Seine-Maritime), 34 rue Jean Lecanuet, et au  
MESNIL-ESNARD (Seine-Maritime), 46 route de Paris, identifié sous le numéro  
CRPCEN 76,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête  
de :**

**PROMETTANT**

La **CC ROUMOIS SEINE**, Autre collectivité territoriale, personne morale de  
droit public située dans le département de l'Eure, dont l'adresse est à BOURG-  
ACHARD (27310), 666 rue Adolphe Coquelin, identifiée au SIREN sous le numéro  
200066405.

*Venant aux droits de la Communauté de Communes d'Amfreville-la-  
Campagne par suite de sa fusion avec la Communauté de Communes de Quillebeuf  
sur Seine, la Communauté de Communes de Bourgheroulde-Infreville et la  
Communauté de Communes Roumois Nord pour devenir la Communauté de  
Communes Roumois Seine aux termes d'une arrêté inter préfectoral n°  
DRCL/BCLI/2016-88 en date du 16 septembre 2016.*

**BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **JONES**, Société civile immobilière au capital de  
100,00 €, dont le siège est à LA SAUSSAYE (27370), 2 rue de la Moudrerie, identifiée  
au SIREN sous le numéro 833193378 et immatriculée au Registre du Commerce et  
des Sociétés de EVREUX CEDEX.

**QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée **JONES** fera l'acquisition de la totalité en pleine  
propriété.

## DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

## DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

### **Concernant la collectivité CC ROUMOIS SEINE**

- L'avis de situation au répertoire SIRENÉ qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

### **Concernant la société JONES**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

## PRESENCE - REPRESENTATION

- La CC ROUMOIS SEINE est représentée à l'acte par .

- La Société dénommée JONES est représentée à l'acte par .[u1]

## CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

### **PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE**

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

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

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

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

### **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

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

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

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

### **DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du +++++ télétransmise à la Préfecture le +++++, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du +++++, dont une copie est annexée.[u2]

Il déclare :

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

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

### **PROMESSE DE VENTE**

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT**  
**TERMINOLOGIE**  
**DESIGNATION**  
**DELAI - REALISATION - CARENCE**  
**PROPRIETE - JOUISSANCE**  
**PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

**RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES  
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES  
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES  
FISCALITE  
SUBSTITUTION  
DISPOSITIONS TRANSITOIRES  
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

**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.

**TERMINOLOGIE**

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

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

**A LE THUIT DE L'OISON (EURE) (27370), (anciennement dénommée LE THUIT ANGER) Zone d'Activité de THUIT ANGER, Lieu-dit "Le Camp Perrier",**

Une parcelle de terrain à bâtir. .

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
636	ZA	113	LE CAMP PERRIER	00 ha 32 a 77 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

**Cadastre selon titre**

Aux termes d'un procès-verbal du cadastre en date 8 mars 2012, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1 le 17 juillet 2012, volume 2012P, numéro 1995, la parcelle cadastrée section ZA numéro 103, lieudit « Le Champ Perrier », pour une contenance de 09ha 61a 01ca a été divisée en vingt-trois nouvelles parcelles cadastrées, savoir :

- Préfixe 636 section ZA numéro 109, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 18a 75ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 110, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 31a 63ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 111, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 26a 54ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 112, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 36a 02ca,
- Préfixe 636 section **ZA** numéro **113**, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 32a 77ca,

- Préfixe 636 section ZA numéro 114, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 19a 25ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 115, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 19a 31ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 116, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 20a 96ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 117, lieudit « 54 Voie Romaine » pour une contenance de 00ha 24a 19ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 118, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 20a 09ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 119, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 19a 58ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 120, lieudit « 5001 Cours Ugade » pour une contenance de 00ha 21a 52ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 121, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 42a 24ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 122, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 38a 56ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 123, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 01ha 43a 67ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 124, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 47a 28ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 125, pour une contenance de 01ha 25a 34ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 126, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 00a 94ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 127, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 01ha 00a 51ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 128, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 35a 88ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 129, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 62a 06ca,
- Préfixe 636 section ZA numéro 130, objet des présentes.
- Préfixe 636 section ZA numéro 131, lieudit « Le Camp Perrier » pour une contenance de 00ha 38a 79ca.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** pourra construire sur cette parcelle une surface de plancher ne pouvant dépasser 50% de la surface totale de la parcelle soit **1 638,5 m<sup>2</sup>**.

### Lotissement

Le BIEN forme le lot numéro CINQ (5) du lotissement dénommé "ZONE D'ACTIVITES DE THUIT ANGER" autorisé suivant permis d'aménager délivré par Madame le Maire de THUIT ANGER le 9 janvier 2011, sous le numéro PA 027 636 10 00001.

Ce permis d'aménager a fait l'objet d'un modificatif délivré par Madame le Maire de THUIT ANGER le 29 novembre 2011, sous le numéro PA 027 636 10 00001 01, suivi d'un second arrêté modificatif délivré par Madame le Maire de THUIT ANGER le 29 juin 2012 sous le numéro PA 027 636 10 00001 02.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Adrien PATY notaire à LE NEUBOURG, le 3 juillet 2012, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1er, le 12 juillet 2012, volume 2012P, numéro 1931.

### USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est à usage de terrain à bâtir.  
Le BENEFICIAIRE entend y édifier un bâtiment à usage professionnel.

### BORNAGE

Le **PROMETTANT** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette, dont le procès-verbal est annexé.

### EFFET RELATIF

Transfert de biens suite à fusion suivant acte reçu par Maître BERNIER notaire à LE NEUBOURG le 12 avril 2017, publié au service de la publicité foncière de EVREUX le 2 mai 2017, volume 2017P, numéro 1212.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 juin 2017 et publiée au service de la publicité foncière de EVREUX, le 23 juin 2017 volume 2017P numéro 1759.

Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Adrien PATY notaire à LE NEUBOURG le 2 août 2018, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1 le 3 septembre 2018, volume 2018P, numéro 2378.

### CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

### INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

### DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le [redacted], à seize heures.[u3]

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** 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.

### REALISATION

L'option sera levée en toute hypothèse 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,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale au règlement de tous comptes et proratas convenus exigibles.

L'attention du **BENEFICIAIRE** 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 Maître Maître Edouard MEUNIER-GUTTIN-CLUZEL Notaire participant.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement 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.

#### Du fait du PROMETTANT

Si la vente n'est pas réalisée du fait de la carence du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE**, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit extrajudiciaire de se présenter chez le même notaire. Faute par le **PROMETTANT** de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution en nature de la vente en application de l'article 1221 du Code civil, et solliciter en conséquence la constatation judiciaire de la vente. Dans l'attente de cette constatation, l'exécution d'une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée à sa demande.
- Soit faire constater l'inexécution de la vente et déclarer alors sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

La carence du **PROMETTANT** ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

#### Du fait du BENEFICIAIRE

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas signé de son fait l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse à l'expiration de ce délai 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 **BENEFICIAIRE** de l'acquérir. Si toutes les conditions suspensives ont été réalisées, le **PROMETTANT** pourra, en outre, 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 **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE**, 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 **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, 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 **BENEFICIAIRE**. 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 si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

### CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

### INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

### PROPRIETE JOUISSANCE

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

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.

### PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

#### PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **CENT TRENTE-CINQ MILLE TROIS CENT SEPT EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (135 307,33 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **PROMETTANT** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **PROMETTANT** s'élève à VINGT MILLE SIX CENT DOUZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (20 612,33 EUR).

Le **PROMETTANT** est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à CENT QUATORZE MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (114 695,00 EUR).

#### FRAIS

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

#### 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	135 307,33 EUR
Frais de la vente (avec engagement fiscal de construire)	3 000,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	Mémoire
Frais de négociation	néant
Ensemble	<u>138 307,33 EUR</u>

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de TREIZE MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS (13 530,00 EUR).

De convention expresse entre elles, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du **PROMETTANT** et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

### **RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

#### **RESERVES**

##### **Réserve du droit de préemption**

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

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

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

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

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

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

**Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le BENEFICIAIRE pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.**

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

#### **Conditions suspensives de droit commun**

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

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

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

## Obtention d'un permis de construire

### Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFCIAIRE d'un permis de construire purgé de tous recours et retraits **avant le ++++++ [u4]** pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

### **Construction d'un bâtiment de type industriel.**

Il est précisé que le BENEFCIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de **SIX (6) MOIS** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFCIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront caduques et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BENEFCIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

### Mise en œuvre :

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le BENEFCIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFCIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou

hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

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

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

### **Affichage du permis de construire**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

### **Obtention de prêts**

Qu'il soit obtenu par le BENEFCIAIRE un ou plusieurs prêts.

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

- Que leur montant total soit d'un maximum de +++++.
- D'une durée maximum de +++++ ans.
- Au taux d'intérêt maximum de +++++ % hors assurances.
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du PROMETTANT par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts **au plus tard le ++++++**. Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFCIAIRE au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFCIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFCIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFCIAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au PROMETTANT.

Le BENEFCIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- 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."*

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le BENEFCIAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le BENEFCIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le BENEFCIAIRE pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du BENEFCIAIRE sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).

- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION**

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

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

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

### **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.

### **SERVITUDES**

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

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

**Le PROMETTANT déclare à cet égard que le BENEFICIAIRE devra maintenir en état et entretenir les fossés et noues engazonnés situés sur le terrain vendu. Le représentant de la Communauté de Communes vendeuse précise que la Communauté de Communes proposera au BENEFICIAIRE une convention à caractère facultatif relative à l'entretien desdits fossés et noues.**

**Toute construction sur ces fossés et noues est interdite.**

**D'autre part, le terrain vendu comporte sur une bande de terrain d'environ 6 mètres de large parallèle à la voirie, des canalisations électriques, d'eau potable et de téléphones enterrés.**

**Le BENEFICIAIRE s'engage à laisser aux prestataires pouvant intervenir pour l'entretien de ces réseaux un libre accès à cette bande de terrain.**

**Aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ou de clôture ou de construction ne devra être réalisée sur cet espace.**

Etant ici précisé par le PROMETTANT que la convention visée ci-dessus n'a jamais été régularisée à ce jour, et qu'il n'est pas en mesure de confirmer qu'elle le sera à l'avenir.

#### 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.

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

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

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, 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.

#### CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

## **IMPOTS ET TAXES**

### **Impôts locaux**

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Conventionnellement le BENEFICIAIRE remboursera directement au PROMETTANT, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de la signature au 31 décembre. Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

### **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.

### **Aide personnalisée au logement**

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

### **ASSURANCE**

Le BENEFICIAIRE, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

## **DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT**

### **LOTISSEMENT**

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "ZONE D'ACTIVITES DE THUIT ANGER".

Ce lotissement a fait l'objet d'un dépôt de pièces ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Il n'existe pas de cahier des charges attaché au lotissement.

### **ASSOCIATION SYNDICALE**

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis.

## **CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT**

### **I- Obtention d'un permis d'aménager et de deux permis d'aménager modificatifs :**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AMFREVILLE LA CAMPAGNE ayant l'intention de réaliser sur la parcelle eus désignée un lotissement à usage d'activités

économiques d'une surface hors d'œuvre net constructible de 49.000m<sup>2</sup> dénommé « ZONE D'ACTIVITES DE THUIT ANGER », elle a sollicité et obtenu un permis d'aménager délivré par Madame le Maire de THUIT ANGER le 9 janvier 2011, sous le numéro PA 027 636 10 00001.

Ce permis d'aménager e fait l'objet d'un modificatif délivré par Madame le Maire de THUIT ANGER le 29 novembre 2011, sous le numéro PA 027 636 10 00001 01.

Ces autorisations ont fait l'objet d'un affichage pendant deux mois consécutif sur la parcelle d'assiette du lotissement ainsi que cela e été constaté aux termes d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Eric JUAREZ, huissier de Justice associé à LE NEUBOURG les 5 décembre 2011, 4 janvier 2012 et 6 février 2012.

Ces autorisations ont également fait l'objet d'un affichage réglementaire en mairie ainsi que cela e été constaté Madame le Maire de THUIT ANGER aux termes d'une attestation en date du 12 mars 2012.

Aux termes de ladite attestation, Madame le Maire de THUIT-ANGER indique que lesdites autorisations n'ont fait l'objet d'aucun recours de tiers ni de retrait administratif pendant les délais légaux,

Il résulte d'une attestation délivrée par la Sous-préfecture de BERNAY le 15 mars 2012 que le permis d'aménager susvisé et son modificatif n'ont fait l'objet d'aucune procédure de retrait ni de recours gracieux par les services de l'état, ce qui confirmé par le représentant du BENEFICIAIRE.

Il résulte de ce qui précède que le permis d'aménager susvisé et son modificatif sont aujourd'hui purgés tant du recours des tiers que du délai de retrait administratif.

Un second arrêté modificatif au permis d'aménager susvisé, visant à approuvé la modification par le lotisseur du règlement initial de la zone d'activité a été délivré par Madame le Maire de THUIT ANGER le 29 juin 2012 sous le numéro PA 027 636 1000001 02.

## **II - Division cadastrale :**

Le permis d'aménager ci-dessus énoncé et ses modificatifs ont autorisé la réalisation de DIX NEUF (19) lots à bâtir à usage d'activités économiques.

En conséquence, le lotisseur e fait procéder par la Société CALDEA, géomètre Expert à LE NEUBOURG, à l'établissement d'un document d'arpentage portant sur la parcelle cadastrée ZA numéro 103 sus désignées.

Ce document d'arpentage d'ensemble e affecté des références cadastrales nouvelles è toutes les parcelles composant le lotissement.

Il en résulte que la parcelle initialement cadastrée ZA numéro 103, s été divisée en 23 nouvelles parcelles (19 parcelles à bâtir et 4 à usage de voiries et d'espaces communs).

Le tout ainsi qu'il résulte de l'énonciation ci-après :

### **Division de la parcelle ZA n°103**

<b><u>SECTION</u></b>	<b><u>NUMERO</u></b>	<b><u>N° DE LOT</u></b>	<b><u>CONTENANCE</u></b>	<b><u>DESTINATION</u></b>
ZA	109	1	18a75ca	Terrain à bâtir
ZA	110	2	31a63ca	Terrain à bâtir
ZA	111	3	26a54ca	Terrain à bâtir
ZA	112	4	36a02ca	Terrain à bâtir
ZA	113	5	32a77ca	Terrain à bâtir
ZA	114	6	19a25ca	Terrain à bâtir
ZA	115	7	19a31ca	Terrain à bâtir
ZA	116	8	20a96ca	Terrain à bâtir
ZA	117	9	24a19ca	Terrain à bâtir
ZA	118	10	20a09ca	Terrain à bâtir
ZA	119	11	19a58ca	Terrain à bâtir
ZA	120	12	21a52ca	Terrain à bâtir
ZA	121	13	42a24ca	Terrain à bâtir
ZA	122	14	38a56ca	Terrain à bâtir

ZA	123	15	1ha43a64ca	Terrain à bâtir
ZA	124	16	47a28ca	Terrain à bâtir
ZA	125	17	1ha25a34ca	Terrain à bâtir
ZA	126	18	94ca	Surplus – espace commun
ZA	127	19A	1ha00a51ca	Voirie – espace commun
ZA	128	19B	35a88ca	Espaces verts
ZA	129	19C	62a06ca	Espaces verts - noues
ZA	130	20	32a70ca	Terrain à bâtir
ZA	131	21	38a79ca	Terrain à bâtir

**CONTENANCE TOTALE 09ha 58a 58ca**

*NB : Erreur de cadastre : - 426m<sup>2</sup>*

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur Stéphane DE VRIESE, Géomètre Expert de la Société CALDEA à LE NEUBOURG en date du 27 février 2012 sous le numéro 239V.

#### **Tableau de concordances des lots et des parcelles**

<b><u>SECTION</u></b>	<b><u>NUMERO</u></b>	<b><u>N° DE LOT</u></b>	<b><u>CONTENANCE</u></b>	<b><u>DESTINATION</u></b>
ZA	109	1	18a75ca	Terrain à bâtir
ZA	110	2	31a63ca	Terrain à bâtir
ZA	111	3	26a54ca	Terrain à bâtir
ZA	112	4	36a02ca	Terrain à bâtir
ZA	113	5	32a77ca	Terrain à bâtir
ZA	114	6	19a25ca	Terrain à bâtir
ZA	115	7	19a31ca	Terrain à bâtir
ZA	116	8	20a96ca	Terrain à bâtir
ZA	117	9	24a19ca	Terrain à bâtir
ZA	118	10	20a09ca	Terrain à bâtir
ZA	119	11	19a58ca	Terrain à bâtir
ZA	120	12	21a52ca	Terrain à bâtir
ZA	121	13	42a24ca	Terrain à bâtir
ZA	122	14	38a56ca	Terrain à bâtir
ZA	123	15	1ha43a64ca	Terrain à bâtir
ZA	124	16	47a28ca	Terrain à bâtir
ZA	125	17	1ha25a34ca	Terrain à bâtir
ZA	126	18	94ca	Surplus – espace commun
ZA	127, 128, 129	19	1ha98a45ca	Voirie – espace verts, noues
ZA	130	20	32a70ca	Terrain à bâtir
ZA	131	21	38a79ca	Terrain à bâtir

**CONTENANCE TOTALE 09ha 58a 58ca**

#### **III – Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES D'AMFREVILLE LA CAMPAGNE a effectué les travaux prescrits par le permis d'aménager ci-dessus cité et a déposé une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) en Mairie de THUIT ANGER le 4 novembre 2011.

Il résulte d'une attestation de Madame le Maire de LE THUIT-ANGER en date du 25 juin 2012 que ladite déclaration d'achèvement et de conformité des travaux n'a fait preuve d'aucune contestation dans les délais légaux.

#### **IV – Absence de constitution d'une association syndicale libre**

Il ne sera pas créé d'association syndicale, la CC ROUMOIS-SEINE souhaitant conserver dans son Domaine Public les espaces communs du lotissement.

#### **V - Dépôt de pièces de lotissement**

Aux termes d'un acte reçu le 3 juillet 2012 par Maître Adrien PATY, notaire associé à LE NEUBOURG, qui a été publié au bureau des hypothèques de LOUVIERS, le 12 juillet 2012 volume 2012P numéro 1931, il a procédé au dépôt au rang des minutes dudit notaire de l'ensemble des pièces du lotissement, savoir :

1°) L'original de la demande de permis d'aménager déposée en mairie de THUIT ANGER le 9 octobre 2010 ;

2°) L'original du permis d'aménager n° PA 027 636 10 00001 délivré le 9 janvier 2011 par Madame le Maire de THUIT ANGER, autorisant le lotissement ;

3°) L'original du Permis d'aménager modificatif n° PA 027936 10 00001 01 délivré le 29 novembre 2011 par Madame le Maire de THUIT ANGER ;

4°) L'original de Permis d'aménager modificatif n° PA 027 636 10 00001 02 délivré le 29 juin 2012 par Madame le Maire de LE THUIT-ANGER ;

5°) Le procès-verbal de constat d'affichage du permis d'aménager et de son modificatif dressé par Maître Eric JUAREZ, huissier de justice à LE NEUBOURG, en date des 5 décembre 2011, 4 janvier 2012 et 6 février 2012 ;

5°) L'attestation de Madame le Maire de THUIT ANGER en date du 12 mars 2012 attestant de l'affichage réglementaire en mairie du permis d'aménager et de son modificatif ainsi que de l'absence de recours des tiers et de retrait administratif contre ces autorisations dans les délais légaux ;

7°) Le courrier de la sous-préfecture de BERNAY en date du 15 mars 2012 indiquant que le permis d'aménager et son modificatif, susvisés, n'ont pas fait l'objet d'une procédure de retrait ni de recours gracieux ;

8°) La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux visée par la Mairie de THUIT ANGER le 4 novembre 2011 ;

9°) L'attestation de Madame le Maire de THUIT ANGER attestant de l'absence de contestation relative à la conformité des travaux du lotissement dans les délais légaux suite au dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux ;

10°) La copie du plan cadastral d'arpentage joint au document d'arpentage établi par Monsieur Stéphane DE VRIESE, géomètre expert du Cabinet CALDEA à LE NEUBOURG ;

11°) le plan d'arpentage (plan parcellaire d'ensemble) établi par le Cabinet CALDEA, géomètre expert à LE NEUBOURG ;

12°) Le descriptif de bornage des 19 lots à bâtir établi par le Cabinet CALDEA, Géomètre Expert à LE NEUBOURG le 5 juin 2012 ;

13°) Le procès-verbal de carence concernant la limite entre la propriété de M, Julien ZAKHOUN et la parcelle d'assiette du lotissement établie par Monsieur Stéphane DE VRIESE, Géomètre Expert de la société CALDEA à LE NEUBOURG ;

14°) Le copie 6 procès-verbaux de bornage et de reconnaissance de limites établis par le Cabinet CALDEA, géomètre-expert à LE NEUBOURG, régularisés par les propriétaires riverains du lotissement ;

15°) Le plan de situation joint à la demande de permis d'aménager ;

16°) La notice descriptive joint à la demande de permis d'aménager ;

17°) Le plan de l'état actuel du terrain à aménager joint à la demande de permis d'aménager ;

18°) le plan de composition d'ensemble du projet joint à la demande de permis d'aménager ;

19°) le plan de localisation des coupes et le plan de coupes de situation du projet, joints à la demande de permis d'aménager ;

20°) les photos du site (vues proches et vues lointaines) jointes à la demande de permis d'aménager ;

21°) La notice programme des travaux jointe à la demande de permis d'aménager ;

22°) Le plan des réseaux joint à la demande de permis d'aménager ;

23°) Le plan des revêtements joint à la demande de permis d'aménager ;

24°) Le plan d'aménagement joint à la demande de permis d'aménager ;

25°) Le plan de l'implantation des bâtiments joint à la demande de permis d'aménager ;

26°) Un exemplaire du règlement du lotissement joint à la demande de permis d'aménager initial (ledit règlement remplacé depuis par le règlement approuvé par l'arrêté de permis d'aménager modificatif du 29 juin 2012, susvisé) ;

27°) Un exemplaire du règlement de la Zone d'Activité modifié par le lotisseur avant la vente du premier lot et approuvé l'arrêté de permis d'aménager modificatif du 29 juin 2012, susvisé ;

28°) La copie du récépissé de déclaration au titre de l'article L 214-3 du Code de l'environnement (dossier de loi sur l'eau).

#### **VI - Accord pour modifier le nombre de lots et subdiviser les lots existants :**

Les parties sont informées que la consistance des lots n'est pas arrêtée et que le nombre de lots peut varier selon la demande des acquéreurs.

Pour le cas où le nombre final de lots à bâtir serait différent de 19, le permis d'aménager devra faire l'objet d'un arrêté modificatif pris à la double majorité prévue à l'article L 442-10 alinéa I du Code de l'Urbanisme.

Le bénéficiaire donne dès à présent, à titre irrévocable, pouvoir au promettant pour modifier le nombre de lots et subdiviser les lots existants.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

#### **URBANISME - AVERTISSEMENT DU NOTAIRE SUR LA PEREMPTION DES REGLES D'URBANISME**

Le BENEFCIAIRE reconnaît que le notaire soussigné lui a donné connaissance des dispositions des articles L 442-9 et suivants du Code de l'urbanisme, lesquelles dispositions stipulent, en présence d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, que les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés avec l'arrêté de lotissement cessent de s'appliquer dix ans après la date d'approbation, sauf si une assemblée de colotis a demandé et obtenu à la majorité requise par l'article L442-10 du même code, le maintien de ces dispositions.

Observation faite que les dispositions contractuelles du cahier des charges, celles concernant la gestion des parties communes et les restrictions au droit de propriété s'imposent aux propriétaires de lots successifs, sans limitation de durée dans la mesure où elles ont été publiées au fichier immobilier.

#### **PARTICIPATION FORFAITAIRE DU DROIT AU RACCORDEMENT A L'EGOUT - article L. 332-6 du Code de l'Urbanisme**

L'article 4 du permis d'aménager précité prévoit une participation forfaitaire au raccordement à l'égout d'un montant de DEUX MILLE DEUX CENT EUROS (2.200,00€) par parcelle à bâtir issue du lotissement,

Cette participation est due par le représentant de la société à la collectivité compétente.

### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

#### **INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION – AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

##### **Dispositions générales**

Le notaire soussigné informe le BENEFCIAIRE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

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

- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite « déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) », document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le **BENEFICIAIRE** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

### Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 112-22 :

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

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

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

- Article L 112-23 :

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

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

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

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

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Le BIEN est situé en aléa faible, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions visé ci-après.

#### **Raccordement aux réseaux**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

#### **Assurance-construction**

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

#### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Le notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui

être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

### **Conservation des factures des travaux**

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

### **OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES**

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

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

### **MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR**

Pour permettre au PROMETTANT de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, le BENEFICIAIRE confère, par ces mêmes présentes au PROMETTANT le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend le BIEN ;
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;

- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des volas et réseaux divers du lotissement.

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

En outre, le BENEFICIAIRE donne tous pouvoirs au PROMETTANT pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au PROMETTANT dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le PROMETTANT.

Toutefois, il est convenu que les sommes qui pourraient être payées à des tiers pour rachat de servitudes, de mitoyennetés, de droits de passage ou de terrains, seront supportées par le PROMETTANT sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, le BENEFICIAIRE s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement du lotissement à la charge du PROMETTANT et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs.

### **CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES – LOTISSEMENT**

La présente vente a lieu sous les charges et conditions résultant tant du permis d'aménager que du règlement du lotissement suscités ; le BENEFICIAIRE déclare avoir eu parfaite connaissance.

Le BENEFICIAIRE sera, par le seul fait du présent acte, subrogé de plein droit tant activement que passivement, dans les droits et obligations du PROMETTANT et résultant des différentes pièces visées à l'alinéa ci-dessus,

Il en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne l'IMMEUBLE, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le PROMETTANT par qui que ce soit.

**Le PROMETTANT déclare que l'opération de lotissement n'a pas donné lieu à l'établissement d'un cahier des charges, ni à la création d'une association syndicale.**

### **DIAGNOSTICS**

#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

##### **Termites**

Le PROMETTANT déclare :

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

##### **Zone de bruit – Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

## **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions délivré le 3 février 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

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

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

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

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

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

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

### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone 1 (très faible).

### **Radon**

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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**

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone aléa faible.

Une copie de la cartographie est annexée.

### **Etude géotechnique**

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.  
Une copie de ces consultations est annexée.

### **Protection de l'environnement**

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

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

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

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

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur à 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 à 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 sur les lieux ;

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

### Archéologie préventive

Le BENEFICIAIRE est informé :

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

### Vestiges immobiliers archéologiques

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

Toutefois, l'article L 541-I du Code du patrimoine dispose que :

*« Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite. »*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.*

Il y a lieu de distinguer entre :

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

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

## FISCALITE

### REGIME FISCAL DE LA VENTE

L'acquisition concerne un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

PARTIES	Toutes assujetties	Vendeur seul assujetti	Acquéreur seul assujetti	Aucune assujettie
<b>REDEVABLE TVA</b>				
Terrain à bâtir	Vendeur tjr redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Vendeur tjr redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
<b>FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)</b>				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement - droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement - droit fixe 125 (691 bis)	
<b>FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)</b>				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
<b>FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)</b>				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
<b>FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)</b>				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

### **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 BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

1ent - Transfert de biens suite à fusion suivant acte reçu par Maître Adrien PATY, notaire à LE NEUBOURG le 12 avril 2017.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 1, le 2 mai 2017 volume 2017P, numéro 1212.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 20 juin 2017 et publiée au service de la publicité foncière le 23 juin 2017 volume 2017P numéro 1759.

2ent - Acte rectificatif suivant acte reçu par Maître Adrien PATY, notaire à LE NEUBOURG le 2 août 2018.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de EVREUX, le 3 septembre 2018 volume 2018P, numéro 2378.

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE 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 BENEFICIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

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

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

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

Les PARTIES 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 BENEFICIAIRE 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.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

## DISPOSITIONS 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 sa 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 de 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. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFCIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des 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 une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les PARTIES.

### PROVISION SUR FRAIS

A titre de provision sur frais, le **BENEFCIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 eur), correspondant :

- aux droits d'enregistrement des présentes 125,00€
- aux honoraires des présentes qu'il accepte (H.T.) 250,00€
- une provision pour les premiers frais de constitution du dossier de vente 75,00€.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite 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.

La provision pour premier frais ci-dessus viendra en compte sur les frais d'établissement des présentes et de ceux nécessaires à la réalisation de l'acte authentique de vente.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des débours engagé par l'office notarial sera supporté :

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

## **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

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

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

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

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

## **POUVOIRS**

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

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

## **ELECTION DE DOMICILE**

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

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

## **COMMUNICATION DES PIECES 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**

En vertu des dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'Urbanisme et de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFCIAIRE bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le

BENEFICIAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le PROMETTANT constitue pour son mandataire Office Notarial aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au BENEFICIAIRE que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
  - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
  - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

#### **NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE**

Le BENEFICIAIRE donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Le BENEFICIAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par le BENEFICIAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

Le BENEFICIAIRE devra avertir le rédacteur des présentes en cas de non réception de la notification de son droit de rétractation sous huitaine, et surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur du message de notification.

#### **ENVOI ELECTRONIQUE**

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

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

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les

conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

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

### **ADRESSES ELECTRONIQUES**

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

++++++[u6]

### **MEDIATION**

Les PARTIES sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **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.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des

capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

## Maître d'ouvrage



COMMUNAUTE DE COMMUNES

ROUMOIS SEINE

666, rue Adolphe Coquelin

BP 3

27310 BOURG ACHARD

Tél. : 02 32 57 95 28

## Opération

Zone d'activités du Thuit-Anger  
Thuit-Anger commune déléguée de Thuit de l'Oison

### Assistant à maître d'ouvrage

EAD

BP 931

270009 EVREUX Cedex

### Maîtrise d'Oeuvre

FOLIUS / VIAMAP

REGLEMENT DE ZONE

# **REGLEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES A THUIT ANGER**

## **(9.5 ha)**

### **Hameau « le camp Perrier »**

*Les textes en italiques sont de simples rappels du PLU mais il est nécessaire de prendre connaissance du PLU ainsi que du PADD*

**Les textes de couleur font office de règlement de la zone**

#### **ARTICLE AUz 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL A DES CONDITIONS PARTICULIERES –**

Cf PLU.

#### **ARTICLE AUz 3 - ACCES ET VOIRIE -**

Cf PLU.

#### **ARTICLE AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ET ENERGIE**

**Chauffage collectif. Dans le cas où la collectivité envisagerait de créer un chauffage collectif, les acquéreurs devront obligatoirement s'y raccorder et s'acquitter des frais de fonctionnements qui en découlent**

**Eau de toitures. Des dispositifs de récupération d'eau de toitures sont imposés pour chaque parcelle. Une cuve d'au minimum 2 000 litres devra être installée sur chaque parcelle. Les eaux de pluie seront recueillies au maximum sur la parcelle.**

#### **ARTICLE AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS –**

Cf PLU.

#### **ARTICLE AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

**Les acquéreurs devront respecter les limites indiquées sur le plan masse de la zone. La pose de panneaux photovoltaïques et/ou solaires thermiques est encouragée, l'organisation des constructions dirigées vers le Sud le favorise.**

## ARTICLE AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

Rappel du PLU : *La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.*

*Dans le secteur AUza, lorsque la limite séparative considérée est partagée avec une parcelle située en zone Nh, un recul minimal au moins égal à la hauteur du bâtiment devra être respecté.*

## ARTICLE AUz 8 - IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN –

Rappel du PLU : *non réglementé.*

## ARTICLE AUz 9 - EMPRISE AU SOL - (5)

Rappel du PLU : *L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.*

*Toutefois, lorsque l'ensemble des bâtiments est couvert par une toiture végétalisée, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 65% de la superficie totale du terrain.*

**Les implantations des constructions devront se faire, dans la mesure du possible, conformément au plan de principe de composition.**

## ARTICLE AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS - (6)

Rappel du PLU : *La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :*

- *9 mètres dans le secteur AUza*
- *12 mètres dans le reste de la zone*

## ARTICLE AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR -

*Rappel du PLU : Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.*

**Les locaux de stockage des déchets doivent être prévus ; ils doivent être intégrés au volume des bâtiments principaux et n'être pas visibles des voies publiques.**

*Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :*

*aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinants  
aux sites  
aux paysages naturels ou urbains*

*Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.*

*Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.*

*L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.*

*Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.*

**Les enseignes ne devront pas dépasser des façades** et leur surface ne devra pas représenter plus de 10% de la surface totale (hors vides et percements) de la façade concernée.

*Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.*

## **Façade**

*Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans un rayon de 200mètres autour de la zone AUza, **à l'exception du blanc pur.***

*Les couleurs devront être choisies préférentiellement parmi des teintes moyennes, neutres.*

*Les façades devront comporter **au maximum 3 couleurs ou teintes**, huisseries comprises. Les enseignes ne sont pas soumises à cette règle.*

*L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaing, plaques de plastique translucide, carton, etc...) est interdit.*

**Toutes les façades en contact direct avec la RD 840 (c'est-à-dire visibles depuis cette RD) devront être couvertes au maximum de bois naturel non peint ou de matériau de même aspect. D'une manière générale, les constructions bois sont largement encouragées dans cette zone d'activités.**

## **Clôtures**

Rappel du PLU : Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;

- *essences persistantes : buis, if, houx, troène.*

*Les grillages devront être posés à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie, de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.*

*Les grilles, grillages et poteaux, seront de couleur sombre : noir, vert foncé, gris anthracite ou rouge sombre.*

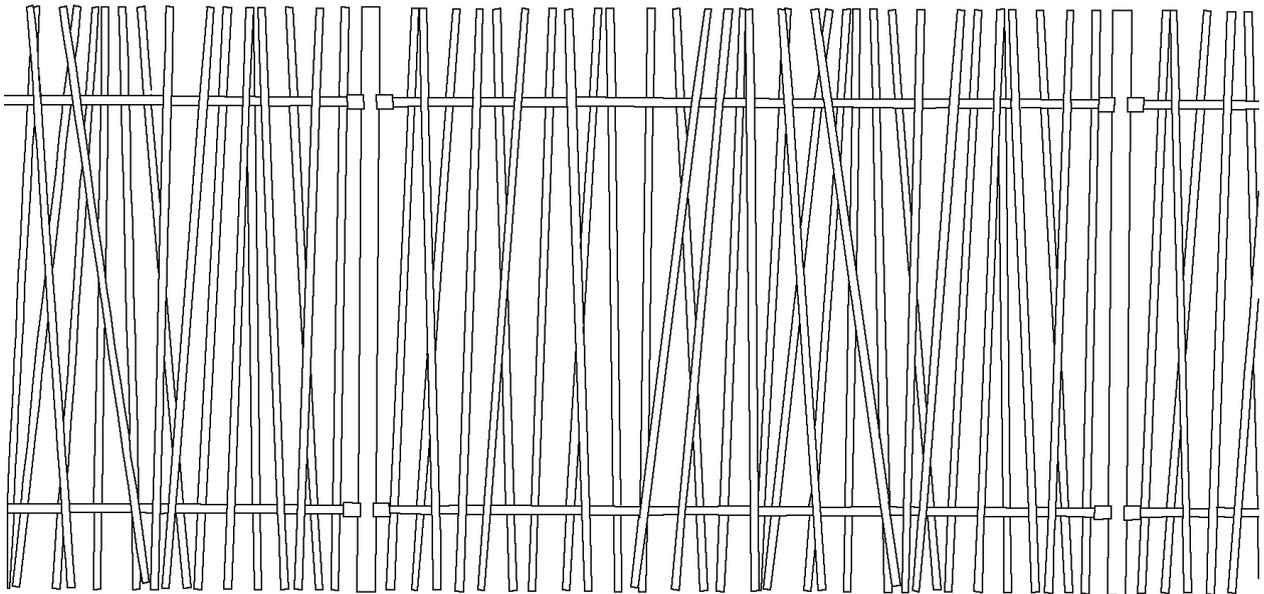
*Le thuya et le cyprès sont interdits.*

*La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.*

*Sont interdits :*

- *les matériaux provisoires*
- *les plaques de béton non revêtues*
- *les palissades en bois*

**En façade de la RD 840 ainsi que de la voie communale n°14, les clôtures seront de type : « grilles ornementales dont le design évoque le monde végétal » conformément au dessin ci-dessous. Cette grille pourra ne pas être accompagnée de haie en doublement compte tenu de ses qualités esthétiques.**



## **ARTICLE AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -**

Rappel du PLU : *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.*

- *Pour les habitations, il est exigé deux places par logement.*
- *Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôts ou de bureau, il est exigé une place de stationnement pour 2 emplois.*

- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Des stationnements deux-roues devront être prévues à raison d'une place pour 10 emplois.

## ARTICLE AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION -

Rappel du PLU : Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention des eaux de pluie, les deux conditions suivantes doivent être respectées simultanément :

Les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de la surface non bâtie.

Les terrains doivent être imperméabilisés sur au maximum 60% de leur surface totale ; les toitures végétalisées sont prises en compte dans le calcul de la surface non imperméable.

La végétalisation des terrains consiste en la mise en place d'un couvert végétal de type herbacé (pelouse, graminées, ...) ou ligneux (arbustes, arbres, grimpantes, ...).

L'espace laissé libre entre la façade et la rue doit être traité en espace paysager.

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdite ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

**Les espèces interdites sont :**

- le robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce invasive
- l'ailante, espèce invasive
- l'ensemble des cotonéasters (*cotoneaster sp.*), espèces invasive
- le pyracantha (*pyracantha sp.*), espèce invasive
- le laurier palme

L'usage des paillages plastifiés est interdit, il faut utiliser des paillages naturels pour protéger les jeunes plantations.

L'emploi d'herbicides chimiques sur la zone est interdit

Le principe de la fauche tardive en dehors des zones engazonnées est encouragé.

### IMPORTANT

**L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS PUBLICS SITUÉS ENTRE LES LIMITES PARCELLAIRES ET LES BORDS DE VOIRIES EST À LA CHARGE DES PROPRIÉTÉS SE SITUANT DANS L'ÉPAISSEUR DES PARCELLES.**

Cf plan « Entretien des espaces verts publics »

Cet entretien consiste à : - tondre les gazons à raison de 12 tontes minimum par an  
- faucher les noues 3 fois par an au minimum

Le ramassage des produits de tontes et de fauchages est impératif

- l'usage d'herbicide est strictement interdit
- l'usage de bâches plastifiées est également strictement interdit
- il est également interdit de réaliser des plantations dans ces espaces



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 05/06/2024

Direction régionale des Finances Publiques de Seine-Maritime

Pôle d'évaluation domaniale de ROUEN

38 Cours Clémenceau - CS 81002  
76037 Rouen Cedex

Courriel : [drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:drfip76.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

Le Directeur régional des Finances publiques de  
Normandie et de la Seine-Maritime

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Arnaud STEPHAN

Courriel : [arnaud.stephan@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:arnaud.stephan@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 06.13.89.56.39 et 02.32.18.93.86

Réf DS: 17665976

Réf OSE : 2024-27638-33189

à l'attention de

Monsieur le Président

Communauté de communes Roumois Seine

666 rue Adolphe Coquelin - BP 3

27310 BOURG-ACHARD

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**



[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](https://www.collectivites-locales.gouv.fr)

*Nature du bien :*

Terrain à bâtir à usage professionnel

*Adresse du bien :*

Avenue du Camp Perrier 27370 LE THUIT DE L'OISON

*Valeur :*

75 000 € , assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

## 1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : M. Denis JOUHAULT , Directeur de l'attractivité et de la cohésion du territoire de la CC Roumois Seine.

## 2 - DATES

de consultation :	29/04/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	05/06/2024
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	Pas de visite
du dossier complet :	29/04/2024

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 <sup>1</sup> :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession, par la communauté de communes Roumois Seine, d'un terrain à bâtir de 3 277 m<sup>2</sup> situé au THUIT DE L'OISON.

La cession se fait dans le cadre de l'aménagement du Village des artisans afin de permettre le développement et l'installation d'activités artisanales sur le territoire de la commune et de la Communauté de Communes Roumois Seine.

La vente est envisagée au prix de 35 €/m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale



Plan de situation du THUIT DE L'OISON



Localisation du bien au THUIT DE L'OISON  
(flèche rouge)

La parcelle 636 ZA 113 est située dans le village des artisans, avenue du Camp Perrier au THUIT DE L'OISON, à 5 minutes en voiture de la mairie du THUIT DE L'OISON et à 3 minutes des centre-bourg de LA SAUSSAYE et de SAINT-PIERRE-DES-FLEURS, en périphérie Nord-Est du THUIT DE L'OISON.

Accès : Proximité de la route départementale 840 (axe ELBEUF – LE NEUBOURG – CONCHES-EN-OUCHE – BRETEUIL – VERNEUIL D'AVRE ET D'ITON).

La ville du THUIT DE L'OISON se situe au Nord du département de l'Eure et fait partie de la communauté de communes Roumois Seine et compte 3 775 habitants. Constituée au 01/01/2016, elle est issue du rapprochement entre les communes du THUIT-SIMER, du THUIT-SIGNOL et du THUIT-ANGER.

Localisation en voiture :

- 19 minutes du NEUBOURG, 11 minutes de GRAND-BOURGTHEROULDE et d'ELBEUF, 25 minutes de LOUVIERS, 42 minutes de BERNAY et 39 minutes de PONT-AUDEMER.
- 42 minutes d'EVREUX et 1h06 du HAVRE.
- 1h20 de CAEN et 31 minutes de ROUEN.
- 130 km de PARIS.

### 4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le bien est situé en zone urbanisée, il dispose d'une proximité des réseaux.

La parcelle dispose d'un accès direct à la voirie (avenue du Camp Perrier).

### 4.3. Références cadastrales

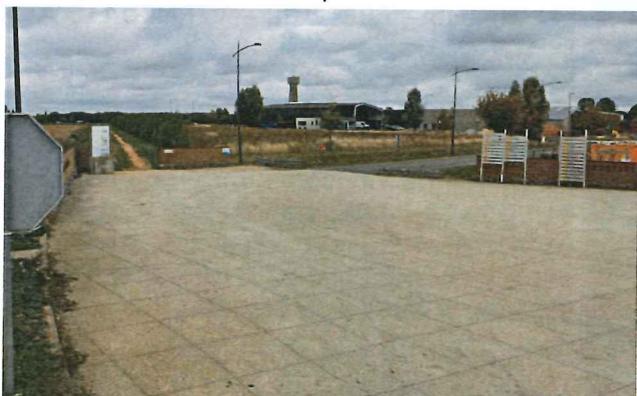
L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
LE THUIT DE L'OISON	636 ZA 113	Le Camp Perrier	3 277 m <sup>2</sup>	Terrain
		TOTAL	3 277 m <sup>2</sup>	Terrain

#### 4.4. Descriptif



Vue cadastre de la parcelle 636 ZA 113



Vue de la parcelle à partir de la RD 840 (source : Google Maps)

Sur la parcelle 636 ZA 113, un terrain de 3 277 m<sup>2</sup> plat situé dans le village des artisans du THUIT DE L'OISON.

Le terrain est plat et aisément aménageable, il est situé en secteur constructible à usage d'activité professionnelle.

En revanche, il est relevé, après consultation du plan des réseaux fournis par le consultant, que la parcelle à évaluer est plus éloignée des réseaux que les parcelles situées au Nord de la zone d'activité.

Le terrain dispose d'un accès aux voies publiques et d'une proximité avec la route départementale 840 qui traverse le département de l'Eure du Nord au Sud.



Plan des réseaux de la zone (source : consultant)

#### 4.5. Surfaces du bâti

Pas de bâti.

### 5 – SITUATION JURIDIQUE

#### 5.1. Propriété de l'immeuble

- Propriété de la communauté de communes Roumois Seine.

Origines de propriété : Ancienne et sans rapport avec la valeur.

#### 5.2. Conditions d'occupation

Libre (source : consultant)

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

**LE THUIT DE L'OISON (27638)**

Parcelle ZA 0113

[Fiche détaillée à la parcelle](#)

[Afficher la page territoire](#)

**DOCUMENTS D'URBANISME**

Parcelle couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LE THUIT-ANGER, dont la dernière procédure a été approuvée le **27/03/2023**.

- Orientations d'aménagement de la zone d'activité
- Zone classée AUz, AUz
- Ensemble des pièces écrites >
  - Téléchargez l'archive complète
  - Plus d'informations
  - Documents antérieurs

La parcelle 636 ZA 113 est classée en zone Auz par le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune du Thuit-Anger approuvé le 27/03/2023.

La zone Auz concerne la zone d'activités intercommunale.

La parcelle est située dans la zone d'orientations d'aménagement de la zone d'activité visant à desservir la zone par un accès unique sur la voie communale, au point le plus éloigné des habitations existantes et de créer une noue en limite de zone afin de limiter les impacts de la zone en terme de ruissellement.

### 2.Date de référence et règles applicables

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, lorsque l'ensemble des bâtiments est couvert par une toiture végétalisée, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 65% de la superficie totale du terrain.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à 12 mètres.

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale sera ici déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

#### 8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Nous évaluons en prix/m<sup>2</sup> sol conformément à la nature de terrain.

Étude de marché sur les transactions récentes de terrains à bâtir à usage d'activités économiques de 2 000 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> dans un rayon de dix kilomètres :

Ref. Cadastres	Dept	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m <sup>2</sup> )	Prix total	Prix/m <sup>2</sup>	Observations
638/636/ZA/130//	27	LE THUIT DE L'OISON	LE CAMP PERRIER	03/03/2023	3270	65 400	20	Une parcelle de terrain à bâtir en zone Auz voisin du bien à évaluer
638/636/ZA/182// 638/636/ZA/181//	27	LE THUIT DE L'OISON	LE CAMP PERRIER	26/09/2023	2891	57 806	20	Une parcelle de terrain à bâtir en zone Auz voisin du bien à évaluer
105/ZC/379//	27	GRAND BOURG THEROULDE	CHE VAUTIER	25/05/2023	2931	120 000	41	Une parcelle de terrain à bâtir, non viabilisée, libre de tout encombrement en zone UZ (activités économiques)
165/AC/304//	76	CAUDEBEC-LES-ELBEUF	209 CHE DE L'EXPLOITATION	09/01/2023	3495	62 910	18	Une parcelle de terrain à bâtir en zone UXM (activités économiques mixtes) pour la construction d'un cabaret
457/AE/233//	76	MOULINEAUX	5177 LA MAISON BRULEE	18/12/2023	2269	66 053	29	Une parcelle de terrain sis en ladite commune désignée sous le lot C du plan de division annexé. Etant ici précisé que les PARTIES déclarent que cette parcelle de terrain est actuellement non constructible à leur connaissance. En zone UXM
640/AB/261//	76	SAINTE PIERRE LES ELBEUF	560 AV DE BONPORT	24/06/2021	2707	59 554	22	Une parcelle de terrain en nature de parking en zone UXC (zone urbaine grandes zones commerciales)
640/ZA/614//	76	SAINTE PIERRE LES ELBEUF	LE CAUQUEREL	10/05/2022	2855	55 000	19	Une parcelle de terrain en zone UXM

La valeur moyenne de l'étude s'élève à 24 €/m<sup>2</sup>sol, la valeur médiane s'élève à 20 €/m<sup>2</sup>sol.

A noter les ventes suivantes dans le Nord de l'Eure :

- Vente du 13/06/2022 d'un terrain à bâtir, situé dans la ZAC du Parc d'activités du Roumois à BOSGOUET, cadastré YC 212-215-218, d'une surface de 2 415 m<sup>2</sup> vendu 77 280 € HT soit 32 €/m<sup>2</sup> HT.

- Vente du 10/02/2021 d'un terrain à bâtir, situé dans la ZAC du Parc d'activités de la Caillemare à SAINT-OUEN-DE-THOUBERVILLE, cadastré ZA 176-180-188, d'une surface de 3 543 m<sup>2</sup> vendu 88 575 € soit 25 €/m<sup>2</sup>.

- Vente du 30/03/2021 d'un terrain à bâtir, situé en zone UZ à BOURG-ACHARD, cadastré YA 210-212 ZC 563-565 et YD 114-116-118, d'une surface de 4 415 m<sup>2</sup> vendu 150 000 € HT soit 34 €/m<sup>2</sup> HT.

#### 8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Pas de sources externes à la DGFIP.

### 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Le bien à évaluer est un terrain à bâtir à usage d'activités économiques en nature d'herbage d'une surface totale de 3 277 m<sup>2</sup>. Le bien est situé à 3 minutes des centre-bourg de LA SAUSSAYE et de SAINT-PIERRE-DES-FLEURS sur la commune du THUIT DE L'OISON.

Il est plat et aisément aménageable, avec une visibilité et une proximité depuis les grands axes (RD 840) (éléments de plus-value). Néanmoins, la parcelle est plus éloignée des réseaux que les parcelles situées au Nord de la zone d'activité (élément de moins-value du fait des travaux de raccordement nécessaires).

L'étude de marché indique une valeur moyenne de 24 €/m<sup>2</sup>, l'étude est complétée de 3 ventes de TAB au Nord de l'Eure qui constituent des maximas.

Il est relevé que les maximas de l'étude se trouvent dans des villes plus grandes avec une meilleure visibilité et plus proche des grandes agglomérations voisines (élément de moins-value pour le bien à évaluer).

Au regard de ces éléments, et notamment la localisation du bien, plus en retrait par rapport aux maximas, il est arbitré une valeur moyenne-basse de 23 €/m<sup>2</sup>.

Soit :

- 3 277 m<sup>2</sup> x 23 €/m<sup>2</sup> SU = 75 371 €, valeur arrondie à 75 000 €.

## 9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 75 000 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur [minimale de vente sans justification particulière à 67 500 €.]

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des finances  
publiques et par délégation,



Arnaud STEPHAN

Inspecteur des finances publiques