

PROMESSE DE VENTE D'IMMEUBLE

Entre

LA COMMUNE DE CHAUMONT

ET

LE DEPARTEMENT DE LA HAUTE-MARNE

**TERRAIN NECESSAIRE A L'IMPLANTATION DU
NOUVEL ABATTOIR**

Lieudit « Beauregard »

ENTRE LES SOUSSIGNES,

La **commune de CHAUMONT**, personne morale de droit public située dans le département de la Haute Marne, dont l'adresse est à CHAUMONT (52000), Hôtel de ville, identifiée au SIREN sous le numéro 215200833.

Ci-après dénommé le « **PROMETTANT** »

Le **Département de la HAUTE-MARNE**, ayant son siège à l'Hôtel du Département, 1, rue du Commandant Hugueny, CS 62127, 52905 CHAUMONT cedex 9, identifié au SIREN sous le numéro 225 200 013.

Ci-après dénommée le « **BENEFICIAIRE** ».

PRESENCE – REPRESENTATION

- La Ville de CHAUMONT est représentée à l'acte par Madame Christine **GUILLEMY**, son Maire en exercice, dûment habilité par délibérations du Conseil Municipal de CHAUMONT, en date des 06 juillet 2020 et 11 juin 2021, conformément aux dispositions de l'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales, dont une copie est demeurée ci-annexée aux présentes.

Etant précisé par le **PROMETTANT** que :

(i) La délibération du 11 juin 2021 ci-dessus visée a acquis, conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales, son caractère exécutoire par suite : (a) de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité légale la concernant, et (b) de sa transmission en Préfecture aux fins d'exercice du contrôle de légalité ;

(ii) La transmission en Préfecture de ladite délibération est intervenue le 22 juin 2021 ;

(iii) L'affichage en Mairie de ladite délibération est intervenu, conformément aux dispositions de l'article L.2121-25 du Code général des collectivités territoriales, le 23 juin 2021, ainsi déclaré et garanti par Madame le Maire ;

- Le Département de la HAUTE-MARNE est représenté à l'acte par Monsieur Nicolas LACROIX, son Président en exercice, dûment habilité par une délibération du Conseil Départemental en date du 1^{er} juillet 2021, portant délégation d'attribution à la commission permanente et par délibération de la commission permanente en date du 16 juillet 2021.

Etant précisé par le **BENEFICIAIRE** que :

(i) La délibération du 16 juillet 2021 ci-dessus visée a acquis, conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du Code général des collectivités territoriales, son caractère exécutoire par suite : (a) de l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité légale la concernant, et (b) de sa transmission en Préfecture aux fins d'exercice du contrôle de légalité ;

(ii) La transmission en Préfecture de ladite délibération est intervenue le 19 juillet 2021 ;

(iii) L'affichage de ladite délibération est intervenu, conformément aux dispositions de l'article L.2121-25 du Code général des collectivités territoriales, le 19 juillet 2021, ainsi déclaré et garanti par Madame le Président ;

LESQUELS, préalablement à la régularisation de la présente promesse de vente unilatérale, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

Dans le cadre d'une politique volontariste de soutien à la filière, la commune de CHAUMONT et le Conseil départemental de la HAUTE-MARNE souhaitent promouvoir les circuits-courts et répondre ainsi aux besoins exprimés par les représentants hauts-marnais du monde agricole.

Cette stratégie s'inscrit dans le cadre des objectifs portés par la loi du 30 octobre 2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et une alimentation saine et durable, dite loi EGALIM, et l'enjeu de société que constitue l'alimentation en circuits de proximité.

Par délibération en date du 06 juillet 2020, le Conseil Municipal a autorisé Madame le Maire à signer la convention de délégation de compétence au profit du Conseil Départemental de la Haute-Marne pour la conception, la réalisation et la gestion d'un nouvel abattoir.

Compte tenu du caractère d'intérêt général du projet et de la prise en charge de celui-ci par le Département, le Conseil municipal a décidé de céder au Conseil Départemental de la HAUTE-MARNE l'emprise foncière nécessaire à l'implantation du futur abattoir, à l'euro symbolique.

Ceci-exposé, il est passé à la régularisation des présentes.

OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

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

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

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 CHAUMONT (HAUTE-MARNE) 52000 Lieudit « Beauregard »

UN TERRAIN

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YC	32	Beauregard	02 ha 03 a 50 ca

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

Un extrait de plan de cadastre demeure ci-après annexé.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement situé en zone AUxe du PLU modifié le 28 octobre 2021 et actuellement en vigueur et opposable.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à la réalisation d'un abattoir d'une surface maximale hors œuvre nette de 2.000 mètres carrés environ.

Cette affectation fait l'objet d'une condition suspensive ci-après détaillée.

BORNAGE

Un procès-verbal de rétablissement de limites a été dressé par la SELARL KOLB-BOURRIER, géomètre-expert à CHAUMONT (52000), le 24 juin 2021, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes.

Observation étant ici faite qu'une servitude de passage terrestre et de canalisations et réseaux (en tréfonds) sera créée au profit du Département, afin de permettre l'accès au terrain cédé, sur le fonds servant cadastré section YC, numéro 33, appartenant au promettant.

EFFET RELATIF

Attribution suivant procès-verbal de remembrement, publié au service de la publicité foncière de CHAUMONT 1, le 27 janvier 1992, volume 1992 RI, compte 5.

DELAÏ

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

1°/ Si à la date d'expiration de la promesse, les délais de recours et de retrait concernant les autorisations permettant la réalisation du projet du **BENEFICIAIRE**, dont l'obtention du caractère définitif fait l'objet d'une condition suspensive ci-après stipulée ne sont pas expirés ou si un recours quelconque gracieux ou contentieux était intenté dans ce délai légal, la présente promesse sera automatiquement prorogée de six mois, de manière à laisser le temps au **BENEFICIAIRE** de tenter d'obtenir le retrait des recours et d'obtenir le caractère définitif des autorisations.

2°/ Si à la date d'expiration de la promesse, éventuellement prorogée des délais ci-dessus, l'une ou l'autre des autorisations nécessaires à la mise en œuvre du projet du **BENEFICIAIRE**, était en cours d'instruction, la présente promesse sera automatiquement prorogée du délai d'instruction résiduel augmenté d'un délai de quatre mois.

3°/ Il est en outre précisé qu'il pourra toujours être prorogé d'un commun accord entre les parties la durée de validité de la présente promesse de vente, par un avenant.

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.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.
- Soit, en cas d'impossibilité de signer l'acte de vente avant l'expiration du délai ci-dessus par le seul fait du **PROMETTANT**, par la levée d'option faite par tous moyens auprès du **BENEFICIAIRE** dans le même délai.

Dans cette seule dernière hypothèse, la signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai de dix jours de la levée d'option.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente.

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 si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, 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**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. 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 cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

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.

CONCESSION D'USAGE TEMPORAIRE D'UNE RESERVE FONCIERE

La commune de CHAUMONT avait concédé à titre essentiellement précaire et révocable à Monsieur Olivier DORE, demeurant Faubourg de Buxereuilles à CHAUMONT (52000), l'usage du terrain objet des présentes, constituant une réserve foncière, soit la parcelle anciennement cadastrée section YC, numéro 14, dans l'attente de son utilisation définitive et dont la destination agricole a vocation à être changée.

Aux termes d'une concession d'usage temporaire d'une réserve foncière, en date du 1^{er} mars 1998, conclue pour la saison agricole en cours, jusque l'enlèvement des récoltes de la campagne 1997-1998, à compter rétroactivement du 1^{er} octobre 1997, échéance au 30 septembre 1998.

Il résulte notamment de ladite convention, dont une copie est demeuré ci-jointe et annexée aux présentes, savoir :

« Elle pourra éventuellement être renouvelée en fonction de la programmation définitive d'opérations diverses ou d'utilisation différente par la Ville de CHAUMONT.

Ce renouvellement s'effectuera, le cas échéant, d'année en année, par tacite reconduction, du 1^{er} octobre de l'année en cours jusqu'au 30 septembre de l'année suivante.

Le concessionnaire reconnaît expressément que les présentes ne lui confèrent aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans l'immeuble concédé, lorsque celui-ci sera repris par le concédant et qu'il renonce en tant que de besoin à se prévaloir de tous droits et avantages quelconques accordés à cet égard par les textes en vigueur aux preneurs d'immeubles de la nature de ceux présentement concédés.

En conséquence, le concédant pourra, à partir du 3^{ème} mois de la date d'anniversaire, résilier la présente concession à tout moment, moyennant un préavis d'un mois au moins et sans aucune

indemnité au profit du concessionnaire pour reprendre les immeubles dont il s'agit en vue de leur utilisation définitive.

Le concessionnaire pourra demander la résiliation de la concession dans les mêmes conditions ».

Le promettant déclare avoir informé Monsieur Olivier DORE de la cession de partie de la parcelle anciennement cadastrée section YC, numéro 14, au profit du Département, en vue de l'implantation d'un abattoir.

Un courrier de résiliation lui a été adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, le 22 juillet 2021.

Une copie dudit courrier est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Le bénéficiaire déclare être parfaitement informé de cette situation.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix d'UN (1) EURO SYMBOLIQUE, avec dispense de paiement.

FRAIS

Les frais de publication de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

Les parties conviennent de ne pas fixer d'indemnité d'immobilisation, eu égard au projet d'intérêt général du territoire, soutenu par la commune de CHAUMONT.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Urbanisme

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

Servitude

Que l'examen des titres de propriété antérieurs, de l'état hypothécaire couvrant une période trentenaire au moins, ainsi que les relevés de formalités antérieurs au 1^{er} janvier 1956 ne révèlent pas l'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celles qui auraient pu être déclarées aux présentes.

Situation hypothécaire

Que l'état hypothécaire hors formalité ne révèle aucune charge hypothécaire ou créance.

Permis de construire

1 – Délivrance du permis de construire valant autorisation d'exploitation

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire, pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Construction d'un abattoir d'une surface hors œuvre nette de 2.000 mètres carrés environ.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le **05 septembre 2022**, à ses frais, et à en justifier au **PROMETTANT** à première réquisition.

De son côté, le **PROMETTANT** s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser cette obtention, s'obligeant en outre à produire à l'Administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

Tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires d'architectes ou de géomètres resteront à la charge du **BENEFICIAIRE** de la présente promesse.

2 – Nature du sous-sol

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à procéder ou à faire procéder sur le **BIEN** objet de la présente promesse, à tous sondages nécessaires aux études préalables à charge, au cas de non réalisation de remettre les lieux dans leur état primitif, aux frais du **BENEFICIAIRE**.

La présente promesse est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas 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.

3 - Recours des tiers - Affichage

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que le permis de construire n'ait fait l'objet d'aucun recours ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation du permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

En cas de recours, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration de la procédure en cause.

L'affichage du permis de construire devra être effectué à la diligence du **BENEFICIAIRE** ou de son substitué. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à cet affichage au plus tard dans le délai de quinze jours ouvrés de la date à laquelle l'obtention du permis de construire lui aura été notifiée par l'Administration compétente pour sa délivrance. Cet affichage sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais du **BENEFICIAIRE**.

4 - Retrait par l'administration

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que l'administration n'exerce pas la faculté de retrait dans le délai de trois mois de la délivrance du permis de construire.

Retrait du permis si non réalisation

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

Absence de fouille archéologique

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et de toute mesure compensatoire exigée au titre du Code de l'Environnement remettant en cause l'équilibre financier du projet et imposant :

- . la conservation de tout ou partie du terrain,
- . et/ou la modification du projet du **BENEFICIAIRE**,
- . et/ou la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques complémentaires, sur tout ou partie du terrain.

A cet effet, il ressort d'un échange avec la DRAC (Service Régional de l'Archéologie à CHALONS EN CHAMPAGNE-Armelle CHALUS) sur sollicitation officieuse, qui devra être confirmé, ce que reconnaît expressément le bénéficiaire, que le dossier en objet, dont le projet est sise parcelle YC, n° 14 ne sera assorti d'aucune prescription en matière d'archéologie.

Il a également été indiqué que toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie doit être déclarée immédiatement au maire de la commune, qui doit le transmettre sans délai au Préfet et ce conformément à l'article L.531-14 du Code du patrimoine.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions légales.

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 **PROMETTANT** déclare, qu'outre les servitudes pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres.

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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le **PROMETTANT**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le 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.

IMPOTS ET TAXES

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

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

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir souscrit 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.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que le bien sera desservi par un réseau d'assainissement d'eaux usées strictes. Le bénéficiaire devra obtenir la signature d'une convention de rejet d'eaux usées industrielles avec l'Agglomération de Chaumont et raccorder l'ensemble des eaux usées assimilées domestiques et les eaux usées industrielles prétraitées au réseau d'assainissement collectif.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Plans de prévention des risques

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

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

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

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

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

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

Etat des risques et pollutions

Il résulte de l'arrêté modificatif numéro 2427 de Monsieur le Préfet de la Haute-Marne du 23 juillet 2019, dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention, que la commune de CHAUMONT ne figure pas dans la liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels ou technologiques à tout contrat de vente ou de location.

Toutefois, il est ci-après annexé à titre informatif un état des risques et pollutions délivré ce jour, duquel il résulte que le BIEN n'est concerné par aucun plan de prévention des risques.

Absence de sinistre :

Le bien immobilier, objet des présentes, n'a subi, à la connaissance du vendeur aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

Zone de sismicité

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité 1 (risque très faible) et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Une partie de l'ancienne parcelle cadastrée section YC 14 (depuis divisée en parcelles cadastrées section YC, numéros 32, 33, 34 et 35) est située dans une zone exposée au phénomène de retrait-gonflement des argiles. L'exposition à ce phénomène est identifiée comme faible. Pour information, un plan faisant apparaître le zonage est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance.

ETUDE GEOTECHNIQUE

La réalisation d'une étude géotechnique telle que définie aux articles L 112-21 et suivants du Code de Construction et de l'Habitation est imposée aux avant-contrats et aux ventes régularisées à partir du 1^{er} octobre 2020.

Une étude réalisée le 08 février 2021 par la société GEOTECH-Agence de Dijon, 2 bis, rue Champeau, 21800 QUETIGNY, est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour e faire son affaire personnelle des recommandations.

PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aéroports tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

RADON

L'article L.125-5 du Code de l'environnement créé par l'ordonnance du 10 février 2016 rend obligatoire la délivrance d'une information relative au radon à l'occasion de la cession d'un bien immobilier situé dans une "zone à potentiel radon" depuis le 1er juillet 2017.

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/m3).

Selon la cartographie du potentiel radon des formations géologiques établie par l'IRSN, la commune est classée en potentiel de catégorie 1.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

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

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- que :

- 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.

A l'appui de ses déclarations, les bases de données suivantes ont été consultées :
Base de données GEORISQUES.

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

PAIEMENT SUR ETAT

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

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.
En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal Administratif de CHALONS EN CHAMPAGNE.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT

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

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

Fait en deux exemplaires, sur DOUZE PAGES.

A CHAUMONT (52000)

Le **21 MARS 2022**

Après avoir approuvé :

- * renvoi :
- * chiffre nul :
- * ligne entière nulle :
- * mot nul :
- * blanc bâtonné :

Le **PROMETTANT**
Représenté par Christine GUILLEMY

Maire de la commune de CHAUMONT



Le **BENEFICIAIRE**
Représenté par Nicolas LACROIX

Président du Conseil Départemental
De la HAUTE-MARNE

