

Enregistré à : SERVICE DES IMPOTS DES ENTREPRISES DE  
CHAUMONT

Le 07/07/2017 Bordereau n°2017/335 Case n°2

Enregistrement : 125 € Pénalités :

Total liquidé : cent vingt-cinq euros

Montant reçu : cent vingt-cinq euros

L'Agente administrative des finances publiques

Agnès GELMINI  
Agente administrative  
des Finances Publiques

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant  
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BIEN' désignera l'immeuble objet des présentes.

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### Promettant

**Madame Bernadette VAULOT**, veuve de Monsieur Pierre FERRUT,  
Demeurant Lieudit Corvée, Corlée, 52200 LANGRES,

**Madame Anne-Marie FERRUT**, épouse de Monsieur Dominique  
LAMOTTE,  
Mariée sans contrat de mariage préalable à leur union célébrée le 23 mai  
2009,  
Demeurant Faubourg des Franchises, 52200 LANGRES.

#### Bénéficiaire

**La société OPALE ENERGIES NATURELLES**, société de droit Français  
par actions simplifiée au capital de 350.000 euros, immatriculée au registre du  
commerce de Besançon sous le n°505 092 957, dont le siège social est à La  
Menuiserie, 17 rue du Stade, 25660 FONTAIN,

Agissant tant en son nom propre, qu'au nom et pour le compte de toute  
personne physique ou morale qu'il lui plairait de substituer dans tout ou partie de  
ses droits et obligations au titre des présentes.

B V

ANF

me

## PRESENCE – REPRESENTATION

Madame Bernadette VAULOT, veuve FERRUT, et Madame Anne-Marie FERRUT, épouse LAMOTTE, sont présentes.

La Société dénommée **OPALE ENERGIES NATURELLES** est ici représentée par Monsieur Jean-Pierre LAURENT en qualité de représentant permanent du Président de la Société OPALE ENERGIES NATURELLES, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Copie de l'extrait Kbis de ladite Société est demeurée annexée à la présente promesse (**annexe 1**).

## PREAMBULE

1. Le Bénéficiaire a pour activité le développement, la construction et l'exploitation d'unités de production d'énergies renouvelables. Il souhaite développer un projet d'Unité de Méthanisation sur la commune de LANGRES. Plus précisément, sous réserve, entre autre, de l'obtention des autorisations nécessaires, le Bénéficiaire, seul ou en association avec tous tiers, envisage de réaliser une Unité de Méthanisation comprenant les bâtiments, ouvrages et équipements de stockage, de transformation, et autres installations adjacentes (ci-après l' "**Unité de Méthanisation** ").

L'Unité de Méthanisation sera exploitée soit par le Bénéficiaire lui-même, soit par un tiers désigné par lui à cet effet.

Il est précisé qu'à tout moment de son développement la remise en cause d'un seul des éléments composant l'Unité de Méthanisation, ou d'une seule condition parmi celles dégagées lors de la phase de faisabilité, est susceptible d'entraîner la remise en cause du développement de l'Unité de Méthanisation dans son ensemble.

2. Le Promettant est propriétaire de parcelles de terrain, situés sur la commune de LANGRES (ci-après désignées les "**Biens**"). Ces Biens sont susceptibles d'accueillir l'Unité de Méthanisation destinée à produire de l'énergie renouvelable. Le justificatif de propriété figure en **Annexe 2**.

Le Promettant souhaite conférer au Bénéficiaire une promesse unilatérale de vente en vue du développement, de la construction, du raccordement et de l'exploitation de l'Unité de Méthanisation, dans les termes et conditions ci-après (ci-après désignées ensemble la "**Promesse**").

3/5

AMF

AM

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

**PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

**CESSION DE CONTRAT**

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le BENEFCIAIRE pourra user de la présente promesse, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société, auquel il pourra céder sa qualité.

Le PROMETTANT donne d'ores et déjà son consentement à la cession du contrat.

Cette cession s'exercera sous réserve de la réalisation des conditions ci-après :

- que le BENEFCIAIRE reste solidairement tenu avec le cessionnaire des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;

- que l'information de la cession de contrat soit notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

- que le délai éventuel de rétractation du cessionnaire soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée.

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Par ces présentes, LE PROMETTANT promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFCIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, LE BIEN dont la désignation suit, que LE BENEFCIAIRE déclare bien connaître.

En conséquence, LE PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre. Il s'interdit à ce titre de démonter et d'emporter tous éléments ayant la qualification d'immeubles par destination.

LE BENEFCIAIRE accepte cette promesse en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation, et sous réserve des dispositions du paragraphe 'CESSION DE CONTRAT' ci-dessus.

BV

AMF

M

## DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente est consentie pour un délai expirant à 16 heures, le 30 novembre 2018.

## DESIGNATION

Une parcelle de terre, d'une surface d'environ 01 hectare 70 ares à prendre sur une parcelle d'une plus grande superficie située à **LANGRES (Haute Marne)**, lieudit "AUX AGEOTTES", figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
144 A	136	"AUX AGEOTTES"	03	41	05

Cet immeuble consistant en : une parcelle de terre.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il est matérialisé au plan demeuré ci-annexé sous teinte bleu (**annexe 3**).

## CONDITIONS PARTICULIERES

### Division cadastrale

La division cadastrale sera diligentée par le BENEFCIAIRE.

Les frais de document d'arpentage seront supportés par le BENEFCIAIRE.

### Création de servitudes

Pour le cas où les modalités de raccordement de l'Unité de méthanisation l'exigeraient, Il est ici précisé que, préalablement ou concomitamment à la régularisation de l'acte authentique de vente, il devra être créé au profit du BIEN vendu les servitudes dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- création d'une servitude de passage pour des canalisations sur le sol et en sous-sol ayant pour objet toute installation, et pose et raccordement de lignes souterraines, notamment des câbles électriques d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique, des câbles de mesures et de commande, d'autres câbles de télécommunication, des câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques et , le cas échéant, de raccordement au service des eaux et, plus généralement, de toute tuyauterie.

BV

AM  
AM

Le fonds servant est le surplus de la parcelle cadastrée Section 144 A n° 136 restant la propriété du Promettant.

Ces servitudes seront consenties sans indemnité de la part du bénéficiaire.

### **Prise en compte des drainages existants**

Le Promettant déclare qu'il existe sur la parcelle cadastrée Section 144 A n° 136, objet de la présente promesse, un système de drainage permettant l'évacuation des eaux.

La parcelle de terre objets de la présente promesse étant vouée à la construction, il y aura lieu d'isoler le système d'évacuation de cette parcelle du surplus conservé par le Promettant.

Le coût de cette isolation (fourniture et pose des bouchons) sera à la charge du Bénéficiaire.

Promettant et Bénéficiaire feront chacun leur affaire personnelle du drainage sur leur parcelle.

Toutefois, afin que le Promettant puisse continuer à bénéficier de l'écoulement des eaux sur le surplus de la parcelle conservée jusqu'au talweg, le Bénéficiaire s'engage d'ores et déjà à permettre au Promettant de modifier le système de drainage existant afin de maintenir l'écoulement des eaux depuis le surplus conservé par lui jusqu'au talweg situé au Sud.

Les travaux liés à ces modifications seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Deux plans demeurés en annexe (**annexe 4**) matérialisent, à titre purement indicatif, le réseau de drainage existant et le futur réseau de drainage envisagé.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Le Promettant s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière lors de la réalisation de la vente, ainsi qu'à fournir en temps utile au notaire rédacteur tous titres, documents et renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.

Il est précisé que le Promettant devra fournir au demande d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le complément du juste prix conformément à l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action et afin que le Bénéficiaire ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le Promettant s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

Si à la signature de l'acte authentique, la lésion était avérée, le Promettant s'engage à fournir au Bénéficiaire une caution bancaire correspondant au complément du juste prix.

B V

## **PROPRIETE**

Si la vente se réalise, le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens objet des présentes, le jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

### **Destination**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est à usage agricole.

## **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous meubles et objets mobiliers quelconques s'il y a lieu.

Précision ici faite que le bien est actuellement loué au profit de Monsieur Philippe FERRUT, exploitant agricole, demeurant Ferme de la Corvée RN19, Corlée, 52200 LANGRES, en vertu d'un bail verbal en date du 1<sup>er</sup> janvier 1980, ainsi que le Promettant le déclare.

Le Promettant s'oblige à faire son affaire personnelle de la résiliation dudit bail. à charge pour le Bénéficiaire de s'acquitter du paiement de l'indemnité qui serait éventuellement due à l'exploitant.

## **PRIX - PAIEMENT DU PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de QUATRE MILLE CINQ CENT EUROS (4500,00 €) par hectare, soit environ SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (7650,00 €), sauf à parfaire ou à diminuer en fonction de la contenance définitive.

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

## **PLAN DE FINANCEMENT**

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen d'un financement externe.

## **FISCALITE**

Pour la perception des droits, LE PROMETTANT déclare :  
- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;

B V

AA

AK

- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

De son côté, LE BENEFICIAIRE déclare :

- être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans à compter de la signature de l'acte authentique aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et sera soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par LE BENEFICIAIRE.

Dans l'hypothèse où LE BENEFICIAIRE ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

### Obtention d'un financement externe

La réitération de la présente promesse par acte authentique est soumise à la condition suspensive stipulée au seul profit du BENEFICIAIRE, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention, par ce dernier, du financement externe d'un montant maximum de quatre millions d'euros (4.000.000,00 €) nécessaire à la réalisation de l'Unité de méthanisation et au déblocage des fonds y afférent (soit le financement couvrant la totalité du prix d'achat du terrain, des fournitures et des constructions - bâtiments, ouvrages et équipements de stockage, de transformation, connexion aux réseaux divers, autres installations adjacentes, voies d'accès, fondations,... - nécessaires à la réalisation des installations de l'Unité de méthanisation telle que précédemment défini).

### **Réalisation de la condition suspensive**

L'obtention du financement externe devra intervenir au plus tard le 30 novembre 2018.

### Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

- que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de rendre LE BIEN impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner,
- que les prescriptions pouvant résulter du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine applicable au Site Patrimonial

BV

ANF

DM

Remarquable du Paysage Langrois n'imposent pas un surcoût financier au BENEFCIAIRE.

### **Droits de préemption ou de préférence**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire qui sera chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

### **Libération des lieux par le preneur en place**

Le BIEN objet des présentes étant loué au profit de Monsieur Philippe FERRUT, preneur en place, demeurant Ferme de la Corvée RN19, Corlée, 52200 LANGRES, en vertu d'un bail verbal en date du 1<sup>er</sup> janvier 1980,

La présente vente est soumise à la condition suspensive :

- que le preneur en place, Monsieur Philippe FERRUT, consente à la résiliation pure et simple du bail ci-dessus relaté et renonce, le cas échéant, à son droit de préemption, uniquement sur la parcelle objet des présentes.

### **Droits réels - hypothèques**

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.

- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

### **Obtention d'un permis de construire et de l'autorisation administrative d'exploiter un site de méthanisation:**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de :

a) l'obtention par le BENEFCIAIRE, au plus tard le 30 novembre 2018, d'un permis de construire autorisant la réalisation de l'Unité de méthanisation, sur les Biens et l'obtention de l'autorisation administrative nécessaire à l'exploitation d'une Unité de méthanisation, au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

b) l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme s'agissant du permis de construire.

### **Adaptation de la construction au sol**

Si l'étude du sol diligentée par le BENEFCIAIRE dans le délai de 16 mois des présentes entraîne l'obligation de recourir à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction

B V

AMF  
DM

conforme à la demande de permis, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité.

**Autres conditions suspensives :**

Obtention par le BENEFCIAIRE de tous permis, accords, autorisations, contrats et conventions, libres de tous recours, purge de tous droits de préemption, et de tous autres éléments nécessaires au financement, à la construction, au raccordement (raccordement électrique, de télécommunication, d'eau, raccordement pour l'injection du biométhane au réseau de gaz naturel de GRDF, sans que cette liste soit pour autant exhaustive ; le cas échéant, autorisations des propriétaires de terrains privés pour passage des raccordements) et à l'exploitation de l'Unité de Méthanisation défini ci-avant sur les Biens.

Le BENEFCIAIRE devra être en mesure de justifier de l'obtention desdites autorisations au plus tard le 30 novembre 2018.

**Condition suspensive particulière : absence de prescription de fouilles archéologiques :**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'absence de prescriptions administratives imposant l'obligation pour le Bénéficiaire de réaliser des fouilles archéologiques même préventives.

**SORT DE L'AVANT-CONTRAT**

**EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

En cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt du BENEFCIAIRE, ce dernier, pourra unilatéralement renoncer à l'une ou plusieurs d'entre elles.

Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Cette renonciation ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

**AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFCIAIRE**

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis de construire, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu,

BV

DNF

me 9

- à effectuer toutes études de sol, de sous-sol et toutes études dites "géotechniques", qu'il jugerait nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu,

- à poursuivre toutes démarches nécessaires et notamment missionner un géomètre-expert à l'effet de procéder à tous arpentages, bornages (le cas échéant en vue de division parcellaire) qu'il jugerait nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu,

- à déposer tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, le BENEFCIAIRE donne d'ores et déjà tous pouvoirs au PROMETTANT à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par lui.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

### **Etat du bien**

Le BENEFCIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

### **Servitudes**

Le BENEFCIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, le BENEFCIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

### **Impôts et taxes**

Le BENEFCIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

BV

ANF  
me

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

### Situation administrative

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

### Renseignements hypothécaires

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

### **Risques naturels, miniers et technologiques**

LE PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que la Commune est concernée par les risques suivants :

*Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)*

*Rupture de barrage*

*Séisme Zone de sismicité: 1*

*Transport de marchandises dangereuses*

### **Catastrophe naturelle, minière ou technologique**

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique tel que cela résulte des informations figurant sur la page du site internet "prim.net" demeurée annexée (**annexe 5**).

Il n'est pas annexé d'état des risques naturels, miniers et technologiques datant de moins de six mois à la présente promesse, les informations figurant sur la page du site internet "prim.net" ci-dessus mentionnée précisant ce qui suit :

*"... Cette commune n'est pas soumise à la réglementation relative à l'Information Acquéreur Locataire car:*

*- aucun plan de prévention des risques n'y est prescrit et/ou approuvé,*

*- elle n'est pas située dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5."*

### **Vestiges archéologiques**

LE BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

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

B V

ANF

me

## **Environnement**

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions législatives et réglementaires en matière de protection de l'environnement et notamment les articles L514-20 et suivants et L541-1 et suivants du code de l'environnement.

A cet égard le Promettant déclare que :

- Les Biens n'ont pas supporté une activité soumise régie par la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement
- Ne pas avoir produit ou stocké sur les Biens, par lui-même ou tout occupant, soit en surface, soit en souterrain, de déchets ou substances toxiques.

Par conséquent, si le Bénéficiaire lève l'option et si la vente se réalise, la vente sera conclue libre de tous déchets au sens du code de l'environnement, le Promettant prenant en charge les éventuels frais d'évacuation et de traitements.

## **APPLICATION DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL**

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

*« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »*

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

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.

## **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT**

Si pendant la validité des présentes, le BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.

B V

AMP  
me

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

### REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . au prix stipulé payable comptant.

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du Promettant.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les trente (30) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus. Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie. La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

BV

AMF

OM

## **CARENCE**

### **Carence du PROMETTANT**

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues à l'article 1217 du Code civil.

### **Carence du BENEFICIAIRE**

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT. Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

## **ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE**

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

## **FRAIS**

Le BENEFICIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

## **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte est soumis à la formalité de l'enregistrement auprès de la Recette des impôts compétente.

## **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

BV

ANT  
OK

- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait à *Fonkein*

Le *06 Juin 2017*

Fait, du consentement des parties, en autant d'exemplaires que de parties dont un exemplaire en sus pour les Services de l'enregistrement.

Signatures :

<p><b>Le Promettant :</b></p> <p><i>B Ferret</i> </p>
<p><b>Le Bénéficiaire :</b></p> <p>Signature précédée de la mention "Bon pour acceptation de la promesse de vente en tant que promesse de vente"</p> <p><i>Bon pour acceptation de la promesse de vente en tant que promesse de vente</i> </p>

*BV*

*AM*   
15

# ANNEXE 1 – EXTRAIT KBIS DE LA SOCIETE OPALE ENERGIES NATURELLES

Greffes du Tribunal de Commerce de Besançon  
1 RUE MEDEVAND  
25000 BESANCON

Code de verification 02e0Dfiny3  
<https://www.infogreffe.fr/contrôle>



N° de gestion 2008B00482

Extrait Kbis

## EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES à jour au 23 mars 2017

### IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Inmatriculation au RCS, numéro</i>	505 092 957 R.C.S Besançon
<i>Date d'immatriculation</i>	02/07/2008
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>OPALE ENERGIES NATURELLES</b>
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	350 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	17 rue du Stade 25660 Fontain
<i>Activités principales</i>	L'étude, le développement, le financement et l'exploitation de sites de production d'électricité à partir de sources d'énergies renouvelables (éolien, solaire, biomasse, biogaz). Toutes activités de conseil liées au développement de projets d'énergies renouvelables.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 01/07/2107
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre

### GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

<b>Président</b>	
<i>Dénomination</i>	SNOWDONIA
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Adresse</i>	5 rue de la Maltière 25660 Gennevilliers
<i>Inmatriculation au RCS, numéro</i>	799 014 592 RCS Besançon
<i>Représentant permanent</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	LAURENT Jean-Pierre
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 28/11/1969 à Paris 14 (75)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	5 rue de la Maltière 25660 Gennevilliers
<b>Directeur général</b>	
<i>Nom, prénoms</i>	JEANGIRARD Sébastien
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 16/11/1972 à Pontarlier (25)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	9 rue de la Mairie 25870 Auxon-Dessous
<b>Commissaire aux comptes titulaire</b>	
<i>Dénomination</i>	VR AUDIT SARL
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Adresse</i>	16 rue Suard 25000 Besançon
<i>Inmatriculation au RCS, numéro</i>	485 210 181 RCS Besançon
<b>Commissaire aux comptes suppléant</b>	
<i>Nom, prénoms</i>	LEVREY Thierry
<i>Lieu de naissance</i>	Inconnue
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel ou adresse professionnelle</i>	16 rue Suard 25000 Besançon

BV

MAF  
AM

Greffe du Tribunal de Commerce de Besançon  
1 RUE MEGEVAND  
25000 BESANCON

N° de gestion 2008B00482

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

<i>Adresse de l'établissement</i>	17 rue du Stade 25660 Fontain
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	L'étude, le développement, le financement et l'exploitation de sites de production d'électricité à partir de sources d'énergies renouvelables (éolien, solaire, biomasse, biogaz). Toutes activités de conseil liées au développement de projets d'énergies renouvelables.
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/07/2008
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

**IMMATRICULATION HORS RESSORT**

R.C.S. Nîmes

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- Mention n° 7350 du 29/12/2015	Augmentation de capital à compter du 23/12/2015 Ancien : 50000 EUR Nouveau : 350000 EUR Modification relative aux personnes dirigeantes et non dirigeantes à compter du 01/01/2016 : Partant : LAURENT Jean Pierre, Président Nouveau : SNOWDONIA (SAS) représentée par LAURENT Jean-Pierre Président
---------------------------------	--

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

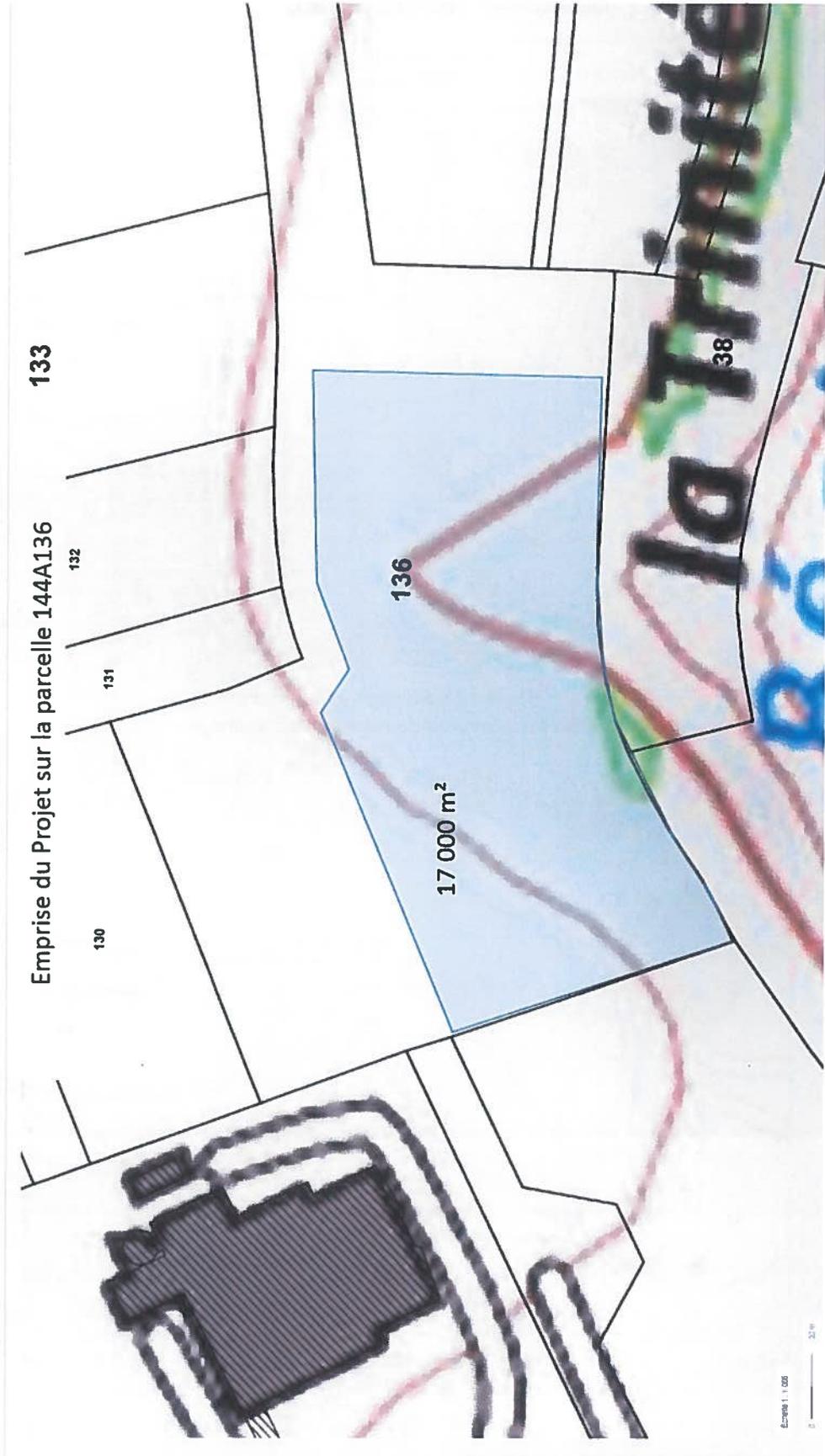
B ✓

ANF

ANF



ANNEXE 3 EMPRISE DU SITE DE METHANISATION



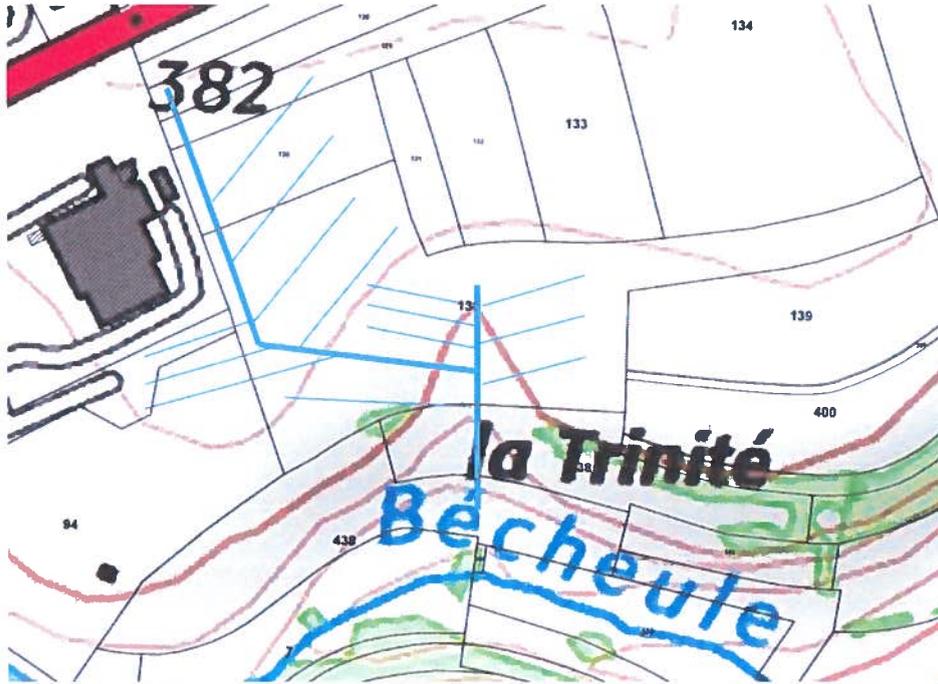
B.V.

AM

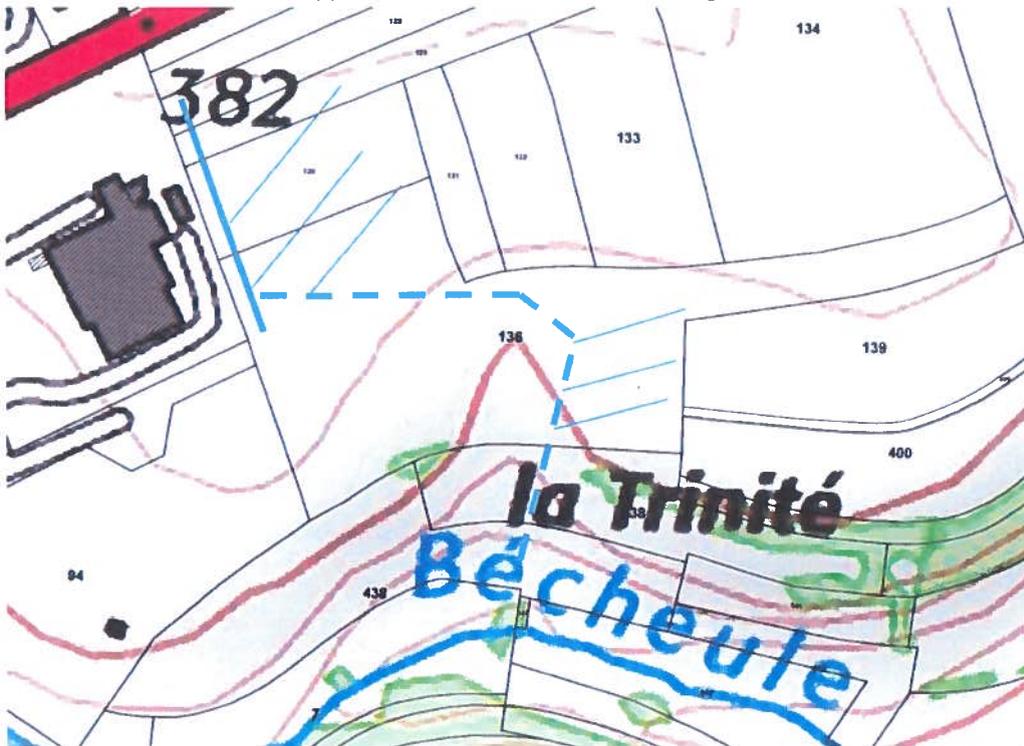
AMF

**ANNEXE 4 : RESEAU DE DRAINAGE EXISTANT- ET RESEAU DE DRAINAGE PREVISIONNEL**

Réseau de drainage existant  
Plan approximatif



Réseau de drainage à maintenir  
Plan approximatif du maintien du drainage



br

*Prof*  
*Mc*

## ANNEXE 5



### RUBRIQUES

Rechercher une commune à risques

Consultation de la base de données Gaspard

Modèles IAL

FAQ IAL

Guide IAL

Relancer une recherche

### Résultat de la recherche

Langres

Code Insee : 52269 - Code postal : 52200

Population : 8082

Département : HAUTE-MARNE - Région : Champagne-Ardenne

Aa Aa

AFFICHER TOUT

#### Risques

Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)  
Rupture de barrage  
Séisme - Zone de sismicité 1  
Transport de marchandises dangereuses

#### État des risques naturels, miniers et technologiques

Cette commune n'est pas soumise à la réglementation relative à l'Information Acquéreur Locataire car :

- aucun plan de prévention des risques n'y est prescrit et/ou approuvé,
- elle n'est pas située dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5.

Si toutefois vous constatez une erreur, merci de nous le faire savoir via [ce formulaire](#)

- Déclaration pré-renseignée des sinistres indemnisés (article L 125-2 & L 125-3 du code des assurances)

#### Information préventive

La transmission des Informations au maire (TIM) a été réalisée par le préfet le 05/03/2004  
Le dossier d'information communal des risques majeurs (Diorim) arrêté par le maire le 03/03/2004

- Télécharger
  - l'affiche d'information communale sur les risques et les consignes
- Consulter
  - Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM)
- Accéder
  - à la cartographie du risque "mouvement de terrain" sur la commune

#### Atlas de Zone Inondable

Atta	Nom de l'AZI	Diffusion le
Inondation	AZI Marne Amont	12/05/2008

#### Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	31/07/1992	31/07/1992	20/10/1992	05/11/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

BV

AMF

M 21

