

**DROITS D'ENREGISTREMENT  
PAYES SUR ETAT : 125 €**

Acte 01 - VENTE COMMUNE DE TREVOUX / MELITTOSPHEX BURMENSIS  
13295701

FC/EG/

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,  
LE VINGT QUATRE JANVIER**

**A TREVOUX (Ain), 26, rue du Palais, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître François CHASSAIGNE, Notaire associé de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée « François CHASSAIGNE, Delphine PERRILLAT-BOTTONET, Sophie FERRER, notaires associés – OFFICE DU PALAIS », titulaire d'un Office Notarial à TREVOUX (Ain), 26, rue du Palais, soussigné,**

**A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

**La première partie dite "partie normalisée"** constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

**La seconde partie dite "partie développée"** comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

## **PARTIE NORMALISEE**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **VENDEUR**

La **COMMUNE DE TREVOUX**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Ain, dont l'adresse est à TREVOUX (01600), Hôtel de ville, place de le Terrasse, identifiée au SIREN sous le numéro 210104279.

## **ACQUEREUR**

La Société dénommée **MELITTOSPHEX BURMENSIS**, Société civile immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à MONTEILS (30360), 192 montée du Bousquet, identifiée au SIREN sous le numéro 909745770 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIMES.

## **QUOTITES ACQUISES**

La société dénommée MELITTOSPHEX BURMENSIS acquiert la pleine propriété.

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La COMMUNE DE TREVOUX est représentée à l'acte par Monsieur Marc PECHOUX, Maire de la commune de TREVOUX (Ain), ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal de la Commune de TREVOUX (Ain), en date du 20 Décembre 2023, telle qu'elle sera relatée ci-après et ci-annexée.

- La Société dénommée MELITTOSPHEX BURMENSIS est représentée à l'acte par Monsieur Philippe LOPEZ, Gérant en exercice, statutairement habilité pour accomplir tout acte de disposition, administration et gestion que demande l'intérêt de la Société et entrant dans son objet social.

## **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et l'**ACQUEREUR** déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

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

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations de l'**ACQUEREUR** sur sa capacité :

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

## **EXPOSE**

### **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 20 décembre 2023 télétransmise à la préfecture de l'Ain le 21 décembre 2023, dont une ampliation est annexée ci-après.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat dont une ampliation est annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L. 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

## TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne la commune.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité d'acquéreurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

## NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

#### A TREVOUX (AIN) 01600 6341 Allée des cascades,

Diverses parcelles bâties et non bâties anciennement à usage de base nautique, destinées pour un usage de parc à thème, .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	108	PETITE SAONE	00 ha 33 a 01 ca
AN	110	PETITE SAONE	00 ha 51 a 34 ca
AO	167	GRAND CHAMP	00 ha 45 a 80 ca
AO	169	ALL DES CASCADES	03 ha 44 a 70 ca
AO	171	GRAND CHAMP	00 ha 31 a 83 ca
AO	70	GRAND CHAMP	00 ha 06 a 06 ca
AO	71	GRAND CHAMP	00 ha 33 a 61 ca

Total surface : 05 ha 46 a 35 ca

Figurant sous le terme lot A au plan de division en date du 8 janvier 2024, annexé aux présentes

Un extrait de plan cadastral est annexé.

### Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AN numéro 26 lieudit PETITE SAONE pour une contenance de 3321 a fait l'objet d'une division en plusieurs

parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AN numéro 108 désignée sous le terme lot A, teinte bleue au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AN numéro 109 lieudit PETITE SAONE pour une contenance de un are trente-neuf centiares (00ha 01a 39ca).

La parcelle originellement cadastrée section AN numéro 45 lieudit PETITE SAONE pour une contenance de soixante-quatre ares seize centiares (00ha 64a 16ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AN numéro 110 désignée sous le terme lot A, teinte bleue au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section AN numéro 111 désignée sous le terme lot A, teinte bleue au plan annexé.
- La parcelle vendue cadastrée section AN numéro 112 désignée sous le terme lot A, teinte bleue au plan annexé.
- Le **VENDEUR** ne conserve la propriété d'aucune parcelle issue de la division.

La parcelle originellement cadastrée section AO numéro 46 lieudit GRAND CHAMP pour une contenance de un hectare quarante-trois ares quatre-vingt-treize centiares (01ha 43a 93ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AO numéro 167 désignée sous le terme lot A, teinte bleue au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AO numéro 166 lieudit GRAND CHAMP pour une contenance de quatre-vingt-dix-huit ares treize centiares (00ha 98a 13ca).

La parcelle originellement cadastrée section AO numéro 69 lieudit ALLEE DES CASCADES pour une contenance de quatre hectares trente-quatre ares soixante-dix-huit centiares (04ha 34a 78ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AO numéro 169 désignée sous le terme lot A, teinte bleue au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AO numéro 170 lieudit ALLEE DES CASCADES pour une contenance de quatre-vingt-neuf ares quatre-vingt-treize centiares (00ha 89a 93ca).
  - La parcelle désormais cadastrée section AO numéro 168 lieudit ALLEE DES CASCADES pour une contenance de quinze centiares (00ha 00a 15ca).

La parcelle originellement cadastrée section AO numéro 72 lieudit GRAND CHAMP pour une contenance de soixante-sept ares cinquante et un centiares (00ha

67a 51ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AO numéro 171 désignée sous le terme lot A, teinte bleue au plan annexé.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section AO numéro 172 lieudit GRAND CHAMP pour une contenance de trente-cinq ares soixante-huit centiares (00ha 35a 68ca).

Ces divisions résultent :

- d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur HOINE géomètre expert à TREVoux, le 22 décembre 2023 sous le numéro 1460.
- d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur HOINE géomètre expert à TREVoux, le 13 décembre 2023 sous le numéro 1459.

Une copie des documents est annexée.

Ces documents sont annexés à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

#### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

#### **USAGE DU BIEN**

L'**ACQUEREUR** déclare qu'il entend louer le bien vendu pour des activités de parc sur le thème des dinosaures et de la préhistoire selon le descriptif d'activité ci-annexé.

#### **EFFET RELATIF**

Le **BIEN** objet des présentes appartient à la Commune de TREVoux par suite de faits et actes antérieurs à 1956.

#### **CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT**

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

La **VENTE** est ferme et définitive à compter de ce jour.

L'article 2367 du Code Civil dispose que « la propriété d'un bien peut être retenue en garantie par l'effet d'une clause de réserve de propriété qui suspend l'effet translatif d'un contrat jusqu'au complet paiement de l'obligation qui en constitue la contrepartie ».

Il est donc expressément convenu entre les parties, comme condition de cette vente, que le transfert de propriété n'a pas lieu ce jour. Il est différé jusqu'au paiement effectif de la totalité du prix, tel que cela sera constaté dans un acte notarié (dont le projet annexé aux présentes) qui devra être établi après paiement complet du prix et

qui contiendra quittance définitive et sans réserve de celui-ci, lequel acte constatera alors le transfert de propriété à l'arrivée du terme convenu.

La propriété ainsi réservée est l'accessoire de la créance dont elle garantit le paiement

Cet acte notarié contenant transfert de propriété devra intervenir au maximum dans les trois mois du paiement total de la dernière échéance du prix. Le constat du transfert de propriété au terme convenu sera alors publié au Service de publicité foncière.

En conséquence le vendeur conserve la propriété du bien vendu jusqu'au paiement complet du prix.

En cas de défaut de paiement du prix à la date ci-après convenue du 30 Novembre 2035 au plus tard, ou en cas de défaut de paiement d'une seule échéance après mise en demeure tel que dit ci-après, la présente vente sera résolue de plein droit du seul fait du non-paiement au terme convenu et le transfert de propriété n'aura pas lieu. La présente vente sera alors caduque.

En cas de résolution de la vente, le VENDEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité de quelle que nature que ce soit de la part de l'ACQUEREUR, ni à aucune attribution ou propriété autre que celle du bien vendu au titre des présentes. En outre, le VENDEUR ne pourra en aucun cas prétendre à la propriété du fonds de commerce (ou d'un de ses éléments constitutifs) exploité sur les parcelles vendues.

L'acquéreur en a la jouissance à compter de ce jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation quelconques. L'acquéreur fait son affaire personnelle des encombrants restant sur place.

Cette prise de jouissance est faite à titre gratuit, à titre de prêt à usage aux charges et conditions suivantes :

Le prêt est consenti aux conditions particulières suivantes.

#### **USAGE**

L'acquéreur s'oblige à n'utiliser les biens prêtés qu'à usage de location pour des activités de parc sur le thème des dinosaures et de la préhistoire.

#### **DUREE**

Le présent prêt est fait pour une durée de DOUZE (12) ANNEES à compter de ce jour jusqu'au transfert de propriété des biens présentement vendus.

En conséquence, l'acquéreur s'oblige à rendre au vendeur les biens soit dès qu'il n'en aura plus l'usage ci-dessus défini, soit en cas de défaut de paiement du prix selon les échéances ci-après convenues.

Toutefois, si la société acquéreur venait à être dissoute au cours du prêt, ce dernier prendra fin le jour même et les biens vendus immédiatement restitués au vendeur.

#### **CONDITIONS DU PRET A USAGE**

##### **A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR**

Le présent prêt est fait sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions suivantes que l'acquéreur est tenu d'exécuter, à peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation immédiate du prêt si bon semble au vendeur, savoir :

- L'acquéreur prend les biens dans leur état à ce jour, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol, du sous-sol, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives, apparentes ou occultes, ou enfin d'erreur dans la désignation ou la superficie des biens vendus ;

- il utilisera les biens selon l'usage sus-indiqué conformément à la destination donnée au présent contrat ;
- il veillera à la garde et conservation des biens ; il s'opposera à tous empiètements et usurpations et, le cas échéant, en préviendra immédiatement le vendeur afin qu'il puisse agir directement ;
- il entretiendra les biens vendus en bon état et restera tenu définitivement des dépenses qu'il pourrait se trouver obligé de faire pour l'entretien et l'usage des biens;
- il assurera les biens et notamment les bâtiments pour leur valeur de reconstruction; A cet effet l'acquéreur a remis dès avant ce jour au vendeur copie de la police d'assurance des lieux.
- il effectuera toutes les démarches administratives correspondant à l'usage du bien et supportera, si nécessaire, les cotisations et impôts correspondants ;
- Il est autorisé à louer les biens vendus, ainsi qu'à encaisser les revenus des locations, à condition que la destination et l'usage demeurent la même à savoir pour des activités de parc sur le thème des dinosaures.et de la préhistoire.
- il acquittera les charges et impôts suivants s'il y a lieu taxe foncière et taxes d'enlèvement des ordures ménagères qui devront être remboursées au vendeur s'il en était redevable ;
- Dans l'hypothèse de résolution de la présente vente, l'acquéreur rendra les biens au vendeur sans que celui-ci n'ait à lui payer d'indemnités pour quelque cause que ce soit, notamment pour améliorations, sauf accord spécialement intervenu entre les parties sur ce point au cours du contrat. Il aura également obligation de déposer et déménager l'ensemble des aménagements et équipements installés par lui, et ce au plus tard dans un délai maximum de six mois à compter du constat de cette résolution. Passé cette date, en cas de carence de l'acquéreur dûment constatée par le commissaire de justice, et si les biens n'étaient pas entièrement débarrassés, l'acquéreur serait alors redevable d'une astreinte fixée à MILLE EUROS (1 000,00 €) par jour de retard, sans préjudice pour le vendeur de faire débarrasser les lieux par lui-même s'il le souhaitait, et ce aux frais de l'acquéreur.
- L'ACQUEREUR s'oblige à faire cesser immédiatement toute occupation sans titre qui viendrait à se produire.
- Du fait de la réserve de propriété, l'acquéreur s'interdit d'exercer contre le vendeur quelque recours que ce soit et de revendiquer à son encontre une quelconque indemnité en raison du préjudice qu'il pourrait subir du fait de l'impossibilité d'exercer son activité pour quelque raison que ce soit, même en cas de force majeure, ou d'intempérie, notamment en cas d'expropriation totale ou partielle des biens ou d'une interdiction d'exploitation résultant d'une disposition réglementaire ou d'une décision administrative. La présente vente ne sera pas résolue par la perte, même totale, du bien vendu, et ce pour quelque cause que ce soit.
- L'acquéreur fera son affaire personnelle sans recours contre le VENDEUR des éventuelles contraintes administratives liées à l'exploitation des biens vendus, de toutes autorisations nécessaires à celle-ci, et notamment celles relatives à la législation sur les établissements recevant du public.

### **A LA CHARGE DU VENDEUR**

Le VENDEUR s'interdit de demander la restitution des biens avant l'expiration du terme convenu, quand bien même il lui surviendrait un besoin pressant et imprévu de ces biens, et ce par dérogation à l'article 1889 du Code civil relatif au prêt à usage.

Le VENDEUR s'interdit d'aliéner tout ou partie des biens vendus ou de consentir une quelconque autre convention de jouissance portant sur les bien vendus, jusqu'au 30 Novembre 2035 date prévue pour le transfert de propriété.

Dans l'hypothèse d'une résolution ou annulation judiciaire définitive de la vente, la vente sera rétroactivement anéantie; de sorte que les parties se retrouveront de plein droit en l'état où elles se trouvaient antérieurement à sa conclusion : l'ACQUÉREUR se verra restituer le prix versé et le VENDEUR se verra restituer les biens vendus, sans que ces derniers ne puissent se réclamer la moindre indemnité pour quelque cause que ce soit.

### **PRIX**

La vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000,00 EUR)**,

Que l'ACQUEREUR s'oblige à payer au VENDEUR ou pour lui à son mandataire, porteur de la copie exécutoire des présentes, en douze (12) échéances annuelles d'égal montant soit **CENT MILLE EUROS (100 000,00 EUR)** chacune.

Les échéances devant être versées au plus tard le 30 novembre de chaque année, la première échéance devant avoir lieu au plus tard le 30 Novembre 2024, et ainsi de suite, la dernière devant intervenir au plus tard le 30 novembre 2035.

Le prix ne sera productif d'aucun intérêt.

Cependant, en cas de non-paiement à l'échéance convenue et si la résolution de la vente n'est pas prononcée par le VENDEUR, cette somme sera alors productive d'un intérêt au taux légal en vigueur majoré de quatre (4) points l'an à compter de la sommation de payer contenant mention de l'intention du VENDEUR de bénéficier de la présente clause, sans que cette clause vaille prorogation de délai, et sans préjudice des indemnités ci-après stipulées et du droit du VENDEUR de poursuivre le recouvrement de sa créance par tous moyens de droit ou d'invoquer la résolution de la présente vente.

Dans la suite de l'acte, les intérêts dont il est parlé s'entendent de ceux éventuellement dus en cas de non-paiement à l'échéance prévue et si la clause résolutoire n'est pas mise en œuvre.

Il demeure convenu entre les parties :

- 1) Que tous les paiements auront lieu dans les caisses du comptable public.
- 2) Qu'ils ne pourront être valablement effectués que suivant les modes libératoires légaux.
- 3) Que l'ACQUEREUR pourra se libérer par anticipation sans frais ni indemnités.
- 4) Qu'à défaut de paiement exact d'une seule échéance du prix, à la date convenue, et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, le vendeur sera en droit d'invoquer la résolution de plein droit de la présente vente, qui deviendra caduque sans qu'il soit besoin de remplir aucune autre formalité judiciaire, ni de faire prononcer en justice la déchéance du terme nonobstant toutes offres de paiement et consignations ultérieurs, le tout conformément aux dispositions

de l'article 1656 du Code civil, si le commandement contient déclaration formelle par le VENDEUR de son intention de profiter de la présente clause.

Cette résolution aura lieu sans préjudice du droit du VENDEUR à invoquer le bénéfice de la clause pénale ci-après convenue.

5) Enfin la vente sera résolue de plein droit et un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, si bon semble au VENDEUR dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- Si le BIEN effectivement assuré cessait d'être assuré conformément aux termes de la police actuelle remise au VENDEUR
- En cas de redressement, liquidation judiciaire ou procédure similaire de l'ACQUEREUR ou de l'OCCUPANT.

#### **STIPULATION CLAUSE PENALE**

Dans le cas où la vente serait résolue par le VENDEUR en raison de la défaillance de l'ACQUEREUR qui ne satisferait ainsi pas aux obligations alors exigibles, il devrait verser au vendeur à titre de clause pénale, la somme de CENT MILLE EUROS (100 000,00 €) par année d'occupation à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil et ce pour réparer le préjudice subi par le VENDEUR du fait de l'immobilisation de son bien et de la jouissance gratuite du bien consentie à l'acquéreur durant la période précédant la résolution.

En conséquence, et après résolution de la vente, le VENDEUR sera autorisé à conserver les échéances du prix déjà versées, par compensation des sommes dues par l'acquéreur au titre de cette clause pénale.

Cette stipulation ne s'applique pas dans l'hypothèse d'une résolution ou annulation judiciaire définitive de la vente.

#### **PUBLICATION**

Bien que n'emportant pas transfert de propriété, le présent acte de vente sera publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE.

#### **DECLARATIONS FISCALES**

##### **IMPOTS SUR LES PLUS VALUES**

**Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

La présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le VENDEUR n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

##### **IMPOT SUR LA MUTATION**

Le VENDEUR n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul l'ACQUEREUR déclare avoir la qualité d'assujetti.

Cet acte de vente ne constatant pas la mutation des biens vendus, en l'absence à ce jour de transfert de propriété, il ne saurait emporter l'exigibilité des droits de vente en raison de la clause de réserve de propriété stipulée, ni de la contribution de sécurité immobilière.

En conséquence, le présent acte sera enregistré au droit fixe de 125 euros.

#### **FIN DE PARTIE NORMALISÉE**

## PARTIE DEVELOPEE

### EXPOSE

#### DECLASSEMENT PREALABLE

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2023 transmise en télétransmission auprès de la préfecture de l'Ain en date du 17 novembre 2023, celui-ci a :

- constaté la désaffectation à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit,
- et en conséquence procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Une ampliation de cette délibération est annexée.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est toujours désaffecté à ce jour.

#### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, l'**ACQUEREUR** étant une personne morale agissant dans le cadre de son objet social. Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

### CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

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

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, 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, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

#### SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

#### ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** 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 **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

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 **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

En raison du différé de transfert de propriété, le **VENDEUR** déclare renoncer à l'accession ( art. 555 du Code Civil) sur les nouveaux aménagements à édifier sur le bien vendu.

L'**ACQUEREUR** aura par ailleurs à rembourser les primes d'assurances dûes par le **VENDEUR** au titre de la propriété des biens qu'il conserve.

En cas de sinistre total ou partiel, le **VENDEUR** s'oblige à employer l'intégralité des primes d'assurances qu'elle pourrait toucher des compagnies d'assurances à la réparation du sinistre et ce, conformément aux besoins de l'**ACQUEREUR**.

### **ASSURANCE EXPLOITATION**

L'ACQUEREUR s'engage en plus à faire assurer à ses frais, par une compagnie notoirement solvable, tous les risques propres à son exploitation et en particulier les risques d'incendie, explosions et risques annexes.

De la même manière, il s'oblige à contrôler, pendant toute la durée des éventuels contrats de location, que le ou les sous locataires ont souscrit les polices ci-dessus visées. L'ACQUEREUR s'engage à justifier au VENDEUR de la souscription desdites polices à première demande.

A défaut, il s'oblige à justifier au VENDEUR, à première demande de sa part, de la souscription, à ses frais, desdites polices.

Il est conseillé à L'ACQUEREUR de se garantir également sur les risques de :

- tempêtes, grêle et neige sur les toitures,
- fumées,
- chutes d'appareils de navigation aérienne,
- chocs de véhicule terrestre,
- dégâts des eaux,
- actes de vandalisme et attentats,
- bris de machines,
- responsabilité civile exploitation et produits livrés.

L'ACQUEREUR et ses éventuels sous locataires déclarent renoncer à tous recours contre le VENDEUR.

De la même façon, toutes les polices souscrites par L'ACQUEREUR ou par ses éventuels sous locataires, comporteront nécessairement une clause de renonciation à tous recours contre le VENDEUR.

L'ACQUEREUR s'engage à respecter toutes les règles de sécurité, à prendre toutes mesures de prévention utiles à la préservation de ses biens et ceux du VENDEUR, à ne pas apporter d'aggravation au risque sans assurance correspondante, ni sans en avoir avisé auparavant le VENDEUR.

L'ACQUEREUR s'engage à permettre au courtier d'effectuer à tout moment toute vérification des risques nécessaires à l'élaboration et au suivi des assurances et à fournir au courtier à chaque échéance des primes, une déclaration de valeur de l'IMMEUBLE ainsi que de la valeur du matériel, des marchandises et agencements contenus dans ledit IMMEUBLE.

Une police d'assurance couvrant les pertes d'exploitation devra en outre être souscrite par L'ACQUEREUR qui renonce à exercer un recours de ce chef contre le VENDEUR, en cas d'arrêt total ou partiel de son activité, provoqué par des dommages matériels ou immatériels, quelle qu'en soit la cause.

### **RENONCIATION A RECOURS**

Au titre des périls couverts par la police d'assurances souscrite par le VENDEUR, mais sauf fausse déclaration ou de non-déclaration de circonstances aggravantes le VENDEUR renonce à tous recours contre L'ACQUEREUR.

Dans tous les cas, L'ACQUEREUR, ses éventuels sous locataires, et leurs assureurs renoncent à tous recours contre le VENDEUR.

### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

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

### **URBANISME**

#### **Enonciation des documents obtenus**

##### **Note d'urbanisme**

La commune a répondu le 5 décembre 2023 à une demande de note d'urbanisme. Cette réponse est annexée.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

### Avis du domaine

Il a été délivré par le Directeur départemental des Finances publiques de l'Ain un avis du domaine sur la valeur vénale du bien en date du 10 novembre 2023 dont une copie est annexée aux présentes.

## DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

### DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de LA SAFER RHONE ALPES.

Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le 3 janvier 2024, dont un exemplaire est annexé.

La SAFER a renoncé à son droit de préemption le 19 janvier 2024.

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions des articles R 141-2-1, R 141-2-2 et R 141-2-4 du Code rural et de la pêche maritime et déclare que ces dispositions ont bien été respectées.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

#### Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

#### Pour les parties privatives :

Un état établi par BC2E DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 5 décembre 2023, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

### **Pour les parties communes :**

Un état établi par BC2E DIAGNOSTICS IMMOBILIERS le 8 décembre 2023, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

### **Termites**

Le **VENDEUR** 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.

### **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

### **Contrôle de l'installation de gaz**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par BC2E répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 5 décembre 2023 annexé.

### **Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par BC2E répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 5 décembre 2023, annexé.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

### Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1<sup>er</sup> janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale, soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028, entre les classes A et F et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2031, entre les classes A et E.

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. En outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1<sup>er</sup> juillet 2024.

Un diagnostic établi par BC2E le 5 décembre 2023, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 255 kWh/m<sup>2</sup>.an (**Classe E**)
- Émissions de gaz à effet de serre : 55 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (**Classe E**)

### 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.

#### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

#### **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

#### **Assainissement**

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

### **Etat des risques**

Un état des risques établi par BC2E en date du 5 décembre 2023 est annexé.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

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

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent à la Commune de TREVoux par suite de faits et actes antérieurs à 1956.

Aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2023 transmise en télétransmission auprès de la préfecture de l'Ain en date du 17 novembre 2023, celui-ci a :

- constaté la désaffectation à l'usage direct du public de l'emprise dont il s'agit,
- et en conséquence procédé à son déclassement du domaine public communal, conformément aux dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

### **NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES**

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

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Le bénéficiaire de la créance constatée ci-dessus requiert le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire nominative du présent acte pour représenter toutes sommes dues par l'**ACQUEREUR** à son profit en vertu de celui-ci.

Les frais d'établissement de la copie exécutoire seront supportés par l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

### **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 **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** 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 de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** 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 **VENDEUR** 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.

## RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

*Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."*

### **ELECTION DE DOMICILE**

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES**

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse du siège social de la société.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'Hôtel de ville.

L' **ACQUEREUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **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 notaire soussigné 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.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### **DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIECES**

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

### **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 délégué, 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](mailto: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.

<p><b>M. PECHOUX Marc</b> <b>représentant de la</b> <b>COMMUNE DE</b> <b>TREVOUX a signé</b></p> <p>à TREVOUX le 24 janvier 2024</p>	
<p><b>M. LOPEZ Philippe</b> <b>représentant de la</b> <b>société dénommée</b> <b>MELITTOSPHEX</b> <b>BURMENSIS a signé</b></p> <p>à TREVOUX le 24 janvier 2024</p>	
<p><b>et le notaire Me</b> <b>CHASSAIGNE</b> <b>FRANCOIS a signé</b></p> <p>à TREVOUX L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE VINGT QUATRE JANVIER</p>	