

BPS/NPO/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le VINGT ET UN NOVEMBRE**

**A MONTARGIS (Loiret), 61, rue Coquillet, Centre d'Activités Saint-Roch,
au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Benoit PINTO, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée
dénommée « OFFICE NOTARIAL SAINT ROCH », titulaire d'un Office Notarial à
MONTARGIS, 61, rue Coquillet, Centre d'Activités Saint-Roch, identifié sous le
numéro CRPCEN 45052, assistant le PROMETTANT.**

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Philippe
ROUACH, Notaire à ARRAS (62004) 31 rue Paul-Doumer, identifié sous le numéro
CRPCEN 62135, assistant le BENEFICIAIRE**

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

**La communauté d'agglomération dénommée AGGLOMERATION
MONTARGOISE ET RIVES DU LOING, Etablissement Public de Coopération
Intercommunal, dont le siège est à MONTARGIS (45200), 1 rue du Faubourg de la
Chaussée, identifiée au SIREN sous le numéro 244500203 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de ORLEANS.**

BENEFICIAIRE

**La Société dénommée PATRIMOINE ET VALORISATION PROGRAMMES,
Société par actions simplifiée au capital de 37.000,00 €, dont le siège est à LA
MADELEINE (59110), 25 allée Vauban CS 50068, identifiée au SIREN sous le numéro
833975386 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.**

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée PATRIMOINE ET VALORISATION PROGRAMMES ou toute autre société pouvant s'y substituer, fera l'acquisition de la pleine propriété du BIEN.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant l'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

- Délibération répertoriée au registre des assemblées générales.

Concernant la société PATRIMOINE ET VALORISATION PROGRAMMES

- Extrait K bis.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La communauté d'agglomération dénommée AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Paul BILLAULT, agissant en qualité de Président de la communauté d'agglomération et en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement délégués aux termes de la délibération du conseil communautaire en date du 04 novembre 2025 ;

- La Société dénommée PATRIMOINE ET VALORISATION PROGRAMMES est représentée à l'acte par Monsieur Eric BARBARIN, demeurant professionnellement 67 Rue Arago CS 70058, 93585 SAINT-OUEN CEDEX, ici présent et acceptant, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Sharon ELBAZ en date du XXXXXXXX, agissant lui-même en qualité de Gérant de la société dénommée NEXITY REGIONS 2, Société à Responsabilité Limitée ayant son siège social au 67 Rue Arago CS 70058, 93585 SAINT-OUEN CEDEX immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro SIREN 423 559 459, ladite société NEXITY REGIONS 2, laquelle agissant elle-même en qualité de Président de la société PATRIMOINE ET VALORISATION PROGRAMMES.

Une copie de ladite délégation de pouvoirs est annexée aux présentes.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au BIEN, ainsi qu'à son usage, dont il a

personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté d'agglomération est spécialement autorisé à réaliser la présente opération en vertu de la délibération n° 25-185 en date du 4 Novembre 2025, régulièrement télétransmise à la préfecture d'ORLEANS en date du 12 novembre 2025, dont une copie est annexée aux présentes.

CONDITION DETERMINANTE DES PRESENTES

Le représentant de la communauté d'agglomération déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L2131-6 du Code général des collectivités territoriales sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité n'est pas expiré. La délibération reste susceptible de recours pour excès de pouvoirs devant le Tribunal Administratif ce dont les parties sont informées.
- que la vente faisant suite aux présentes ne pourra donc être conclue que sous réserve du caractère définitif de la présente délibération.

À défaut, les Parties retrouvent leur pleine et entière liberté sans qu'aucune indemnité ne soit due de part et d'autre.

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à vendre au **BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**PROMETTANT**" désigne le ou les **PROMETTANTS**, présents ou représentés. En cas de pluralité, 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.
- Le mot "**BENEFICIAIRE**" désigne le ou les **BENEFICIAIRES**, présents ou représentés. En cas de pluralité, 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.
- Le mot "**PARTIES**" désigne ensemble le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**.

- Le mot "BIEN" désigne le ou les **BIEN(S)** de nature immobilière.
- 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.
- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds dominant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.
- Le terme "**PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT**" désigne le ou les propriétaires du fonds servant. En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MONTARGIS (LOIRET) (45200) 106 Rue Coquillet,

Dans un ensemble immobilier, dénommé "Caserne Gudin", situé à proximité du centre-ville de MONTARGIS, dans une zone pavillonnaire, comptant une trentaine de bâtiments, tous numérotés par l'apposition d'une plaque portant un numéro sur chaque bâtiment.

L'ensemble des bâtiments ont été vandalisés: vitres brisées, câbles électriques arrachés, robinets volés, faux plafonds arrachés, lavabos cassés.

Bâtiment n° 06

Un bâtiment de construction de 1950, comprenant :

Rez-de chaussée bas : hall d'entrée, salle de cours, couloir, sanitaires et local de stockage.

Rez-de-chaussée haut, premier et deuxième étages composés de salles, bureaux, sanitaires,
SBHO de 498m²
SDP de 1494 m²

Bâtiment n° 07

Un bâtiment dit "de l'horloge" construit en 1877, élevé sur sous-sol semi enterré à usage de cave.

Rez-de-chaussée, premier, deuxième, troisième étages et quatrième étage sous combles composés d'un couloir central desservant de part et d'autre des chambrées et sanitaires construits en 1940 par extension du bâtiment sur la façade.

SBHO de 1256m²
SDP de 7536m²

Bâtiment n° 08

Un bâtiment de construction de 1950,

Rez-de-chaussée bas : hall d'entrée, salle de cours, couloir, sanitaires, local de stockage, pas de communication avec les autres niveaux

Rez-de-chaussée haut, premier, deuxième et troisièmes étages composés de salles, bureaux, sanitaires,
SBHO de 498m²
SDP de 1.494 m²

Bâtiment n° 18 (partiellement)

Un bâtiment de construction de 1877 élevée d'un rez-de-chaussée sous combles à usage d'atelier et bureaux

SBHO de 209m²
SDP de 209m²

Bâtiment n° 19

Un bâtiment de construction de 1877 communicant avec le n° 020.
Rez-de-chaussée et premier étage composés de bureaux, salle de réunion et salles de cours.
SBHO de 306m²
SDP de 612 m²

Bâtiment n° 20

Un bâtiment de construction de 1877 comprenant:
Rez-de-chaussée à usage de bureaux, salles, sanitaires.
Premier étage composé d'un couloir central desservant des chambrées et sanitaires
Deuxième étage composé d'un couloir central desservant des chambrées, sanitaires et partie grenier.
SBHO de 1290m²
SDP de 6450 m²

Bâtiment n° 21 (partiellement)

Un bâtiment de construction de 1877 comprenant :
Rez-de-chaussée à usage de salle polyvalente de 700 m² avec vestiaires, sanitaires
SBHO de 990 m²
SDP de 990 m²

Bâtiment n° 57

Un bâtiment de construction sans valeur à usage de quai de déchargement
SBHO de 169m²
SDP de 169 m²

Et son terrain d'assiette comprenant également des voiries et espaces verts.

Le BIEN disposera d'un accès à la Rue Coquillet de par les servitudes dont il sera question ci-après.

L'emprise du terrain vendu sur lequel lesdits bâtiments sont édifiés est à détacher de la parcelle actuelle cadastrée section AP numéro 131 et sera d'une superficie de 11612 m² ainsi que déterminée selon le plan de division réalisé par Monsieur HABRAN géomètre-Expert de la société GEOMEXPERT sise à VILLEMANDEUR en date du 5 septembre 2025 complété en date du 26 septembre 2025 et du 15 octobre 2025 demeuré annexé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	481	RUE ANDRE COQUILLET	01 ha 16 a 12 ca

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

Les documents suivants sont annexés ci-après :

Un extrait de plan cadastral,
Le plan de numérotage des bâtiments,
L'extrait cadastral modèle 1,
Une photographie aérienne issue du site géoportail.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée AP 131 est d'une contenance totale de trois hectares quatre-vingt-dix-sept ares cinquante-six centiares (03ha 97a 56ca) de laquelle sera distraite la contenance vendue à savoir 11612m² sur la base du plan de division ci-annexé et qui sera établi aux frais du

PROMETTANT par la société GEOMEXPERT, Géomètre-Expert à VILLEMANDEUR et visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au projet de division établi et approuvée par les parties lequel est annexé.

ATTESTATION DE L'EXACTITUDE DE LA DESIGNATION

Les **PARTIES** déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN est actuellement à destination d'habitation.

Précision étant ici faite que le bien était anciennement à usage d'habitation (logements de gendarmes).

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage d'habitation.

AVIS DES DOMAINES - ABSENCE D'OPPOSITION

Avis de l'autorité compétente de l'état

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 18 avril 2023 sous le numéro 2023-45208-20806. Cet avis est annexé.

Par une saisine en date du 30 juillet 2025, la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a sollicité la Direction Générale des Finances publiques, afin d'obtenir une prorogation de son avis sur la valeur vénale du bien objet des présentes.

Par courrier en date du 31 juillet 2025, la Direction générale des Finances Publiques a reconduit son avis la valeur vénale fixée à 200.000,00 euros du bien objet des présentes et jusqu'au 31 décembre 2026.

Une copie du courrier est annexée.

DOMAINE PRIVE

Le **BIEN** objet des présentes, issu de la division de la parcelle cadastrée section AP numéro 131, ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens des articles L 2111-1 et L 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en ce sens où il n'a jamais été depuis lors affecté à l'usage direct du public ni affecté à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable, ni en constitue un accessoire.

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes dépend du domaine privé du **VENDEUR**.

Aux termes de l'acte reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 ci-après visé au paragraphe EFFET RELATIF (VTE ETAT/AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING) il a été indiqué ce qui suit :

« (...) »

DECLASSEMENT PREALABLE

Aux termes d'un arrêté en date du 16 septembre 2015, dont le contenu est ci-après littéralement rapporté, la caserne GUDIN figurant au cadastre sous les références cadastrales suivantes sur la commune d'AMILLY section CH numéros 385, 386, 391 et 415 et sur la commune de MONTARGIS section AP numéros 131, 196 et 278 a été déclassée du domaine public de l'Etat :

(...) **ARRETE PORTANT DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT DE LA CASERNE GUDIN A MONTARGIS**

(ANCIENNE ECOLE DE GENDARMERIE)
Le PREFET DE LA REGION CENTRE-VAL DE LOIRE
PREFET DU LOIRET

Vu le code général de la propriété des personnes publiques (partie législative) et notamment ses articles L.2141-1 et L3211-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques (partie réglementaire) relatif à l'aliénation des biens du domaine privé de l'Etat, et notamment ses articles R.3211-1 à R.3211-8,

Vu le décret n°2008-1248 du 1^{er} décembre 2008 relatif à l'utilisation des immeubles domaniaux par l'Etat et ses établissements publics, notamment son article 7 ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements, notamment son article 19,

Vu la correspondance du ministre de l'intérieur, Secrétariat général, DEPAFI, du 24 août 2012 ;

CONSIDERANT que l'emprise dénommée caserne GUDIN, ancienne école de Gendarmerie sise rue André Coquillet à MONTARGIS et rue des bleuets à AMILLY est inscrite au référentiel du parc immobilier de l'Etat sous les n°RE-FX 153246 ET 124330 et est cadastrée :

MONTARGIS			AMILLY			
SECTION	NUMERO	SUPERFICIE	SECTION	NUMERO	SUPERFICIE	TOTAL
AP	131	39 756m ²	CH	385	5 296 m ²	
AP	196	271 m ²	CH	386	8 012 m ²	
AP	278	92 m ²	CH	391	2 718 m ²	
			CH	415	655 m ²	
		40 119 m ²			16 681 m ²	56 800 m ²

CONSIDERANT que les parcelles ci-dessus désignées sont devenues inutiles à la gendarmerie nationale suivant une décision d'inutilité du 24 août 2012 et que la gendarmerie a demandé que soit engagée la procédure de cession de cette emprise,

CONSIDERANT qu'une caserne de gendarmerie rentre dans le domaine public de l'Etat, que les biens du domaine public sont inaliénables suivant les articles L3111-1 et L3111-2 du code général de la propriété des personnes publiques et qu'un déclassement préalable du domaine public est nécessaire avant toute cession,

CONSIDERANT en conséquence que les sept parcelles citées ci-dessus n'ont plus à faire partie du domaine public de l'Etat,

SUR PROPOSITION du secrétaire général de la Préfecture du Loiret :

ARRETE

Article 1 : Est prononcé le déclassement de l'immeuble ci-dessus référencé

Article 2 : Le secrétaire général de la Préfecture du Loiret est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et dont ampliations seront adressés à :

- M. le ministre de l'Intérieur -DEPAFI
- M. le directeur régional des finances publiques-division France Domaine, à Orléans (...)

Une ampliation de cet arrêté est annexé aux présentes après mention (annexe n° 6)

Le représentant de la commune déclare :

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 publié au service de la publicité foncière de ORLEANS 1, le 3 mai 2019 volume 2019P, numéro 1824.

CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les notaires, soussignés et en concours, établiront pour au plus tard la réitération des présentes la constitution de servitudes réciproques entre les parties VENDERESSE et ACQUEREUR aux présentes sur la base de ce qui suit :

A titre liminaire il est ici précisé savoir

DOMAINE PRIVE COMMUNAL FONDS SERVANT ET FONDS DOMINANT

Le fonds servant et/ou le fonds dominant sont le domaine privé communautaire.

La constitution de servitude est établie conformément aux dispositions de l'article L 2221-1 du Code de la propriété des personnes publiques qui dispose que, ainsi que le prévoient les dispositions du second alinéa de l'article 537 du Code civil, les personnes publiques gèrent librement leur domaine privé selon les règles qui leur sont applicables.

1 Ent - Constitution de servitudes par le BENEFICIAIRE à l'avantage du PROMETTANT

- I - FONDS DOMINANT

Le surplus de la parcelle détachée de celle existante cadastrée section AP n° 131 qui n'est pas l'objet des présentes et restant appartenir à l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing désignée au plan de division réalisé par Monsieur HABRAN géomètre-Expert de la société GEOMEXPERT sise à VILLEMANDEUR en date du 5 septembre 2025 complété en date du 26 septembre 2025 et du 15 octobre 2025

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 publié au service de la publicité foncière de ORLEANS 1, le 3 mai 2019 volume 2019P, numéro 1824.

- II - FONDS SERVANT

La parcelle à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section AP n° 131 qui fait l'objet de la vente au profit de la société Patrimoine et Valorisation Programmes ou toute autre société qui pourra lui être substituée.

Effet relatif

Vente à être réalisée à la suite de présentes à la levée des conditions suspensives ci-dessous

A - Passage des réseaux existants de fluides humides

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage perpétuel en tréfonds de toutes canalisations tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées et pluviales.

Les PARTIES conviennent que ces servitudes se limitent aux canalisations existantes à ce jour.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ces servitudes s'exerceront suivant un tracé approximatif, figuré sur le plan établi par la société GEOMEXPERT le 5 septembre 2025 et complété le 26 septembre 2025 demeuré ci-annexé ; Les parties reconnaissent qu'il s'agit d'un plan de principe dont les localisations sont par essence approximatives.

Le propriétaire du fonds servant pourra faire évoluer le tracé ou dévoyer certaines canalisations en fonction de ses contraintes techniques dès lors qu'il n'en résultera aucun inconvénient pour le propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds servant se réserve le droit de faire passer lesdites canalisations à l'endroit qui sera **le moins dommageable** pour le fonds servant.

Ces travaux situés sur le fonds servant seront réalisés conformément aux prescriptions techniques habituelles des gestionnaires de réseaux et selon les règles de l'art en la matière à la charge exclusive du propriétaire du fonds servant.

Dans cette hypothèse, la rédaction d'un acte rectificatif d'emprise de cette servitude de passage, sera établi aux frais de la partie à l'initiative de laquelle la modification en question aura été demandée.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux d'entretien et de réparation nécessaires à ses frais exclusifs par les services compétents selon les règles de l'art.

Le propriétaire du fonds dominant, et toute personne dûment habilitée, pourront accéder aux regards, compteurs et installations pour en assurer l'entretien et les réparations. Les travaux d'entretien devront être réalisés conformément aux prescriptions techniques habituelles des gestionnaires de réseaux et selon les règles de l'art en la matière.

Son emprise est figurée au plan de division établi par la société GEOMEXPERT sis à MONTARGIS le 5 septembre 2025 et complété le 26 septembre 2025 ;

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Absence d'indemnité : La présente servitude est constituée à titre purement gratuit, sans aucune stipulation d'indemnité et sans que les parties puissent arguer du caractère gratuit pour s'exonérer totalement ou partiellement des obligations à leur charge.

Pour les besoins de la publicité foncière uniquement, la présente constitution de servitude est évaluée à 150 euros.

B - Passage de circulations sur les voiries à aménager par le BENEFICIAIRE

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude de passage pour piétons et véhicules.

Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, à pied ou avec tout véhicule motorisé ou non dont le gabarit sera adapté au gabarit de la voie.

Ce droit de passage profitera sans aucune restriction ou limitation aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, invités, employés, visiteurs ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera sur les voiries de circulation uniquement à l'exclusion toutefois de celles réservées aux parkings à aménager par le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR.

L'emprise du passage est figurée sous quadrillage vert au plan annexé approuvé par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Seuls les frais initiaux d'aménagement des voiries seront à la charge du fonds servant.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Absence d'indemnité : La présente servitude est constituée à titre purement gratuit, sans aucune stipulation d'indemnité et sans que les parties puissent arguer du caractère gratuit pour s'exonérer totalement ou partiellement des obligations à leur charge. Pour les besoins de la publicité foncière uniquement, la présente constitution de servitude est évaluée à 150 euros.

2 Ent - Constitution de servitudes par le PROMETTANT à l'avantage du BENEFICIAIRE

- I - FONDS DOMINANT

La parcelle à détacher de la parcelle actuellement cadastrée section AP n° 131 qui fait l'objet de la vente au profit de la société Patrimoine et Valorisation Programmes.

Effet relatif

Vente à être réalisée à la suite de présentes à la levée des conditions suspensives ci-dessous

- II - FONDS SERVANT

Le surplus de la parcelle détachée de celle existante cadastrée section AP n° 131 appartenant à l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 publié au service de la publicité foncière de ORLEANS 1, le 3 mai 2019 volume 2019P, numéro 1824.

A - Passage, implantation, branchement et raccordement des réseaux et canalisations de fluides secs et humides

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude perpétuelle de passage, d'implantation, de branchement et de raccordement en tréfonds de tous réseaux et de toutes canalisations utiles et nécessaires (et notamment assainissement, eau potable, gaz, électricité, téléphone, fibre ou tout autre réseau à venir sans que cette énonciation ne soit limitative) avec regard et toutes sujétions techniques.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins actuels et futurs personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera à l'endroit qui sera **le moins dommageable** pour le fonds servant pour aboutir aux points **figurant sur le plan de division établi par la société GEOMEXPERT sis à MONTARGIS, demeuré annexé intitulé « report des réseaux projetés selon PC »**.

Les parties aux présentes conviennent qu'elles pourront d'un commun accord faire évoluer ces points de raccordement et les tracés des réseaux en fonction des contraintes techniques.

Dans cette hypothèse, la rédaction d'un acte rectificatif d'emprise de cette servitude de passage, sera établi aux frais de la partie à l'initiative de laquelle la modification en question aura été demandée.

En amont de ces points de raccordement, tous les frais d'implantation, d'entretien, de remplacement des réseaux et des équipements y afférents, situés sur le fonds servant seront réalisés conformément aux prescriptions techniques habituelles des gestionnaires de réseaux et selon les règles de l'art en la matière à la charge exclusive du propriétaire du fonds servant, de telle sorte que l'accès et la desserte du BIEN vendu à ces réseaux soient en tout temps garantis.

Le propriétaire du fonds dominant, et toute personne dûment habilitée, pourront accéder aux regards, compteurs et installations pour les besoins de leur branchement et raccordement.

Seuls les travaux de branchement et de raccordement aux réseaux (en aval des points de raccordement) qui seront le cas-échéant réalisés par le propriétaire du fonds dominant ou ses ayants droits, le seront à sa charge exclusive et également à charge de remettre en état d'origine le terrain d'assiette et ses ouvrages dès l'exécution des travaux qui auront été réalisés avec diligences.

Les frais résultants d'une utilisation fautive, dommageable ou abusive des équipements susvisés seront supportés par le propriétaire responsable.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux tant d'installation que d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Absence d'indemnité : La présente servitude est constituée à titre purement gratuit, sans aucune stipulation d'indemnité et sans que les parties puissent arguer du caractère gratuit pour s'exonérer totalement ou partiellement des obligations à leur charge.

Pour les besoins de la publicité foncière uniquement, la présente constitution de servitude est évaluée à 150 euros.

B - Passage de circulations sur les voiries existantes

A titre de servitude réelle et perpétuelle et afin de permettre notamment l'accès à la rue Coquillet, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, une servitude de passage piétons et véhicules.

Ce droit de passage pourra être exercé en tout temps et heure, pour tous besoins actuels et futurs d'habitation ou d'exploitation, à pied ou avec tout véhicule motorisé ou non dont le gabarit sera adapté au gabarit de la voie, par les propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, leur famille, invités, employés, visiteurs, occupants ou ayants droits et préposés.

Ce droit de passage permettant de relier le fonds dominant à la rue Coquillet s'exercera sur les voiries et chemins existantes sur le fonds servant et sur ceux qui viendraient le cas-échéant à être créées.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A cet égard le propriétaire du fonds servant transmettra tous moyens utiles pour le libre accès du propriétaire du fonds dominant.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage.

Absence d'indemnité : La présente servitude est constituée à titre purement gratuit, sans aucune stipulation d'indemnité et sans que les parties puissent arguer du caractère gratuit pour s'exonérer totalement ou partiellement des obligations à leur charge.

Pour les besoins de la publicité foncière uniquement, la présente constitution de servitude est évaluée à 150 euros.

Libération du Bien pour la réitération de l'acte authentique de vente - démolition

Ainsi qu'indiqué ci-dessous à l'Article « Propriété - Jouissance » le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance par la prise de possession réelle du Bien le jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente.

La Libération du Bien s'entend de la remise par le **PROMETTANT** d'un Bien totalement libre de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition, au plus tard à la Date de Signature.

Toutefois le **BIEN** pourra être vendu en présence de tout meuble, matériels, gravats liés à l'état du bien à l'exception de toutes autres causes.

Le **PROMETTANT** déclare que le Bien vendu est d'ores et déjà libre de toute location ou occupation / ou s'oblige à libérer le Bien objet des présentes au plus tard pour le jour de la réitération authentique de telle sorte que le **BENEFICIAIRE** pourra entreprendre les travaux de démolition des bâtiments sans attendre et

sans qu'un éventuel délai de prévenance ou qu'une autorisation préalable du PROMETTANT ne soit nécessaire s'agissant de la fraction desdits bâtiments conservés par le PROMETTANT.

A ce titre le PROMETTANT déclare que le surplus desdits bâtiments (18 et 21) restant sa propriété est également destiné à la démolition.

Ceci est une condition essentielle et déterminante du consentement du BENEFICIAIRE à la signature des présentes.

Réseaux existants

Il est par ailleurs entendu entre les parties :

- Que les seuls réseaux actifs présents au sein de l'emprise vendue (eaux pluviales, eaux usées) sont repris dans le plan établi par la société GEOMEXPERT le 5 septembre 2025 et complété le 26 septembre 2025 demeuré ci-annexé. Etant également précisé que le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été en mesure d'apprécier l'existence de ces réseaux par suite de la communication qui lui en a d'ores et déjà été faite du plan des réseaux. Les parties reconnaissent qu'il s'agit d'un plan de principe dont les localisations sont par essence approximatives.

- Que le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle au jour de la signature de l'Acte Authentique de Vente desdits réseaux.

Etant ici précisé que les réseaux présents sur site et non mentionnés comme étant actifs aux présentes seront considérés comme inactifs et abandonnés.

CONDITION PARTICULIERE - ENGAGEMENT DE RETROCESSION

Le BENEFICIAIRE et ses ayants-droits s'engagent à céder à titre gratuit au profit de la Commune de MONTARGIS ou de toute collectivité publique compétente, les espaces de circulations et les espaces verts, figurant sous hachures bleues et vertes au plan du géomètre susvisé et ci-annexé.

Cette cession devra intervenir par les soins du notaire rédacteur des présentes au plus tard dans les meilleurs délais à compter de la demande qui en sera faite par le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR ou de toute personne physique ou morale et notamment le syndicat des copropriétaires.

A ce titre il est entendu qu'aucune cession ne pourra intervenir avant l'obtention de l'attestation de non-opposition à la conformité des travaux.

Cette cession se fera à titre gratuit et sans aucune condition particulière supplémentaire aux frais exclusifs de la Commune ou de la collectivité.

Cette condition particulière devra être reprise dans tous les actes notariés découlant des présentes, jusqu'à ce que la cession gratuite objet de cette condition particulière, soit réalisée.

CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au **BENEFICIAIRE** qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes.
Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **BENEFICIAIRE**.
Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du **BENEFICIAIRE** et des cas prévus dans le présent contrat.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le 31 Décembre 2026 seize heures, sauf prorogation prévue aux présentes, soit au plus tard jusqu'au 27 juillet 2028.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

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

EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

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

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler le prix et des frais exclusivement par virement,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par **Maître Benoit PINTO**, notaire associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « **OFFICE NOTARIAL SAINT ROCH** » titulaire d'un Office Notarial à **MONTARGIS (45200) 61 rue André Coquillet**, Centre d'activités Saint-Roch, ou son associé avec la participation de **Maître Philippe ROUACH**, notaire à **ARRAS (62004) 31 rue Paul-Doumer**,

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne

soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
 - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
 - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** percevra l'indemnité d'immobilisation éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation. Les parties renvoient à cet effet au paragraphe **Libération du Bien pour la réitération de l'acte authentique de vente - démolition.**

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX CENT MILLE EUROS (200 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

NEGOCIATION

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

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

COUT DE L'OPERATION

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

Prix	200.000,00 EUR
Frais de la vente (compte tenu de l'engagement de revendre)	6.000,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble DEUX CENT SIX MILLE EUROS	<u>206.000,00 EUR</u>

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTIONNEMENT

En considération de l'engagement ferme et définitif pris par le **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à lui verser, au cas où il ne réaliserait pas la vente dans les délais convenus aux présentes, et éventuellement prorogés, toutes les conditions tant suspensives ainsi qu'essentielles et déterminantes étant par ailleurs réalisées, une indemnité d'immobilisation de CINQ POUR CENT du prix ci-dessus stipulé, soit 10 000 Euros (DIX MILLE EUROS).

A la garantie du versement de cette somme, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à déposer en l'Etude de Maître PINTO, notaire à MONTARGIS, au plus tard dans les 60 jours des présentes, un acte de cautionnement solidaire émanant d'une Banque ou d'un Etablissement Financier notoirement solvable, au profit du **PROMETTANT** qui accepte. Ce cautionnement garantira avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, le paiement au **PROMETTANT** de la somme de 10.000 Euros, en cas de non-réalisation de la vente du fait du **BENEFICIAIRE** dans le délai de validité de la présente Promesse de vente, toutes les conditions tant suspensives qu'essentielles et déterminantes étant réalisées.

A défaut de la remise de l'acte de cautionnement dans le délai ci-dessus visé, la présente Promesse de Vente sera caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, et l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due, ce qui est expressément accepté par le **PROMETTANT** qui consent de ce fait au **BENEFICIAIRE** une promesse de vente gratuite sans indemnité d'immobilisation pendant le délai énoncé ci-dessus.

En effet, le **PROMETTANT** reconnaît que cette période sera mise à profit par le **BENEFICIAIRE** pour étudier plus précisément les contours de ce projet et il accepte, à titre particulier, que le **BENEFICIAIRE** puisse renoncer à poursuivre cette opération sans indemnité à sa charge dès lors que ce désistement intervienne au cours de cette période préalable.

Si au moins une des conditions suspensives ou essentielles et déterminantes prévues n'était pas réalisée, sauf au bénéficiaire de renoncer à s'en prévaloir, la présente promesse serait caduque sans indemnité de part ni d'autre, le

cautionnement serait alors immédiatement caduc, et le **PROMETTANT** restituera sans délai au **BENEFICIAIRE** cet acte de cautionnement.

Cette indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes et le promettant dont l'engagement est définitif ne pourra se refuser à réaliser la vente en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du code civil.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Obtention de l'avis préalable de la DRAC en application des dispositions de l'article L621-22 du code du patrimoine

L'immeuble classé au titre des monuments historiques qui appartient à une collectivité territoriale ou à l'un de ses établissements publics ne peut être aliéné qu'après que l'autorité administrative compétente a été appelée à présenter ses observations.

Elle devra les présenter dans le délai de deux mois après la notification.

L'autorité administrative compétente pourra, dans le délai de cinq ans, faire prononcer la nullité de l'aliénation consentie sans l'accomplissement de cette formalité.

Droit de préemption - préférence- priorité

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

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

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

Absence de surcout du projet du fait des prescriptions de la DRAC

Les présentes seront soumises à la condition suspensive que les prescriptions imposées par la DRAC ne viennent pas rompre l'équilibre financier du projet pour le cas où le bénéficiaire n'obtiendrait pas de subvention permettant de financer ce surcout.

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Urbanisme

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

Situation hypothécaire

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DEMOLITIONS

LE **BENEFICIAIRE** déclare avoir obtenu un permis de construire pour le réaménagement du bâtiment de l'horloge en résidence intergénérationnelle avec création de stationnements et démolitions de bâtiments sur le terrain sis 106 rue André Coquillet 45200 MONTARGIS.

Ce permis a été accordé par le Maire de MONTARGIS, le 31 janvier 2024, sous le numéro 04520823A0013.

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée.

AFFICHAGE DU PERMIS - RECOURS DES TIERS

Le permis de construire visé aux présentes a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat établi par acte extrajudiciaire de Maître Pierre CHAUDRE - LESOEUR, commissaire de justice à MONTARGIS, en date du 16 février 2024, le 18 mars 2024 et le 18 avril 2024, attestant de l'affichage du permis sur le terrain et de son maintien continue sur une période constitutive de deux mois.

Il est précisé que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

- 1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
- 2) ni d'aucun retrait dans le délai de trois mois de sa délivrance pour cause d'illégalité.

Par un courrier du 29 mars 2024, l'association Urbanisme et Patrimoine dans l'agglomération Montargoise, l'association Engagement citoyen pour le Montargois, Monsieur Alphonse PROFFIT et Monsieur Olivier MASSON ont formé un recours gracieux contre cet arrêté, rejeté par une décision du maire de Montargis du 3 avril 2024.

Ces derniers ont déposé une requête devant le tribunal administratif d'Orléans tendant notamment à l'annulation de l'arrêté du 31 janvier 2024 autorisant notamment la démolition de bâtiments et la restauration du bâtiment de l'horloge de la caserne Gudin.

Aux termes d'une audience en date du 24 avril 2025 et d'une décision en date du 15 mai 2025, le tribunal a rejeté la requête déposée par les requérants

Afin d'acter du caractère définitif du permis délivré, le **BENEFICIAIRE** a obtenu :

- de la Cour Administrative d'Appel de Versailles un certificat de non-appel du 30 juillet 2025 confirmant que les requérants n'ont pas interjeté appel du jugement rejetant leurs recours à l'encontre du permis ;
- de la Ville de Montargis une attestation de non-retrait dudit permis délivrée par le Maire en date du 21 août 2025.

Une copie de l'attestation de non-retrait et du certificat de la CAA de Versailles est annexée

- Conditions suspensives particulières

- Désamiantage des bâtiments 6 et 8

Le BENEFCIAIRE devra faire établir à ses frais dans les trois mois suivant la signature de la promesse de vente et avant la démolition des bâtiments 6 et 8 un diagnostic amiante, le devis concernant le désamiantage des bâtiments 6 et 8 ne devant pas excéder un coût de SOIXANTE MILLE EUROS (60.000,00 EUR) : à défaut les parties se rapprocheront pour trouver une solution financière : à défaut d'accord, les présentes seront considérées comme caduques.

- Pré-commercialisation à hauteur de 50% de l'opération (condition dans l'intérêt exclusif du BENEFCIAIRE qui pourra toujours y renoncer)

Le BENEFCIAIRE (PROMOTEUR IMMOBILIER) ne lèvera la condition suspensive de pré-commercialisation que s'il a vendu 50 % des logements autorisés par les autorisations administratives obtenues et devenues définitives.

Le BENEFCIAIRE s'engage à tout mettre en œuvre pour réaliser la pré-commercialisation du programme à édifier, ladite condition suspensive devra être réalisé avant le **31 décembre 2026**, à défaut les présentes seront considérées comme caduques, sauf à ce que le BENEFCIAIRE renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

En cas de mise en œuvre de cette condition suspensive, le BENEFCIAIRE devra justifier qu'il a bien mis en place tous les moyens nécessaires de pré commercialisation.

Diagnostic vestiges archéologiques à obtenir si nécessaire

Dans le cas où l'opération nécessiterait un diagnostic compte tenu de la localisation de l'immeuble et des opérations que le BENEFCIAIRE envisage, les présentes seraient consenties sous la condition suspensive de l'obtention d'un diagnostic négatif sur la présence d'éléments du patrimoine archéologique, ou à tout le moins positif mais ne prescrivant pas de fouilles archéologiques remettant en cause l'économie globale du projet du BENEFCIAIRE

Le coût du diagnostic sera à la charge du BENEFCIAIRE dans la limite de 20.000,00 euros HT.

La réalisation d'un diagnostic vise, par des études et prospections, à mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présents sur le site.

Seraient considérés comme des surcoûts pouvant éventuellement remettre en cause l'économie globale du projet du BENEFCIAIRE :

1°) L'existence de prescriptions archéologiques formulées suite au diagnostic d'archéologie préventif, dans le cadre de la réglementation en vigueur et qui imposerait :

- la conservation de tout ou partie du terrain ;
- et/ou la modification du programme de construction de nature à entraîner un surcoût au titre de sa réalisation ou de son exploitation autre que le paiement de la redevance d'archéologie préventive éventuellement générée par le permis de construire ;

2°) et/ou que le délai ou le coût lié à la réalisation de fouilles archéologiques remettent en cause l'économie globale du projet du BENEFCIAIRE.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de requérir auprès de l'autorité compétente ce diagnostic ;
- d'assumer à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses nécessaires à l'obtention du diagnostic ;
- de transmettre au PROMETTANT une copie du diagnostic obtenu ;
- de remettre les lieux en l'état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

En cas de prescriptions archéologiques nécessitant des démolitions totales ou partielles de bâtiments, les parties se rapprocheront pour déterminer ensemble les modalités de réalisation des fouilles.

Obtention d'une attestation d'un bureau d'études sur les sites et sols pollués (condition au bénéfice exclusif du BENEFICIAIRE)

Que le rapport de pollution du BIEN qui sera établi à la diligence du BENEFICIAIRE et à ses frais, ne révèle pas l'existence d'une pollution de quelque nature que ce soit qui serait incompatible avec le Programme projeté par le BENEFICIAIRE ou qui seraient de nature à remettre en cause l'équilibre économique du Programme du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE devra obtenir à ses frais auprès d'un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués une attestation garantissant la réalisation d'une étude de sols, et répertoriant les préconisations pour assurer la comptabilité entre l'état des sols et l'usage futur du site, conformément aux dispositions de l'article R 556-3 du Code de l'environnement.

Il s'engage à la demander à ses frais et à justifier de sa conclusion au plus tard le 31 décembre 2025 auprès du rédacteur des présentes.

Le PROMETTANT s'engage dès à présent à donner toutes autorisations au bureau d'études afin de lui permettre de remplir sa mission.

Les préconisations ne devront pas être telles qu'elles remettraient en cause la réalisation technique et économique de l'opération.

L'usage futur du site est le suivant : Résidence intergénérationnelle (vocation de logement)

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le BENEFICIAIRE déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- 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 le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

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

Le PROMETTANT 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

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

Toutefois, le PROMETTANT 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.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le PROMETTANT déclare que le bien est exonéré de taxes foncières et de taxes d'enlèvement des ordures ménagères.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le PROMETTANT.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

CLASSEMENT EN MONUMENT HISTORIQUE

Le bâtiment 7 est actuellement classé et inscrit au monument historique sur la liste départementale des monuments historiques aux termes d'un décret ministériel n°2022-1027 en date du 20 juillet 2022, publié au service de la publicité foncière compétent dont un exemplaire est demeuré annexé.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir connaissance que tous les travaux d'agrandissement, de réparation, de restauration, de construction ou de démolition devront être soumis à l'autorisation préalable du service compétent des affaires culturelles et effectués sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques.

Le PROMETTANT déclare n'avoir jamais effectué de travaux sans autorisation préalable. Il déclare également n'avoir jamais été sommé par le service compétent des affaires culturelles d'effectuer des travaux.

Les parties sont informées qu'aucune servitude ne peut être établie par convention sur un immeuble classé sans l'accord préalable de l'autorité administrative.

Le justificatif du classement a été remis ce jour par le PROMETTANT au BENEFCIAIRE.

L'aliénation sera notifiée dans la quinzaine de sa réalisation au préfet de région.

Afin de bénéficier des avantages fiscaux attachés à ce type de bien, notamment l'exonération en matière de mutation à titre gratuit, trois conditions sont exigées :

- Premièrement, l'immeuble ne peut pas être détenu via une société, sauf s'il s'agit d'une société soumise à l'impôt sur le revenu ayant reçu un agrément ou d'une société civile immobilière familiale.
- Deuxièmement, l'immeuble ne doit pas être mis en copropriété, s'il est affecté, au plus tard dans les deux ans qui suivent la date de la division, à l'habitation pour au moins 75% de ses surfaces habitables.
- Troisièmement, le propriétaire doit s'engager à conserver l'immeuble pendant au moins quinze ans à compter de son acquisition.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Le surplus des bâtiments vendus est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

L'attention des parties est attirée sur l'existence, dans l'enceinte de l'ensemble immobilier objet de la vente, à l'extérieur du périmètre de protection d'un monument historique et non protégés :

- De deux plaques commémoratives en souvenir du 82^{ème} Régiment d'Infanterie ayant tenu garnison à la caserne GUDIN du 20 janvier 1887 au 31 décembre 1919 : ces plaques ne figurent pas dans le périmètre du BIEN objet des présentes.

Dispense d'urbanisme

Le BENEFCIAIRE reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le PROMETTANT de son devoir de délivrer au BENEFCIAIRE une information complète.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. "

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le BENEFICIAIRE est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance	Si immeuble équipé	Consommation et	10 ans

énergétique	d'une installation de chauffage	émission de gaz à effet de serre	
Audit énergétique	Bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, formés d'un seul ou de plusieurs logements (hors copropriété) relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques - Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le PROMETTANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Monsieur Paul-Antoine FRASSETTO de la société CADEX ENVIRONNEMENT sis à MONTARGIS (45200) 19 avenue du Général de Gaulle, diagnostiqueur immobilier

certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le BIEN ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	Etat de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Aucun état relatif à la présence ou à l'absence de plomb n'a été établi.

Par suite, les dispositions du Code civil en matière de vices cachés sont portées à la connaissance des PARTIES :

Article 1641

« Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus. »

Article 1644

« Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix. »

Article 1645

« Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur. »

Article 1648 alinéa premier

« L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice. »

Le BENEFICIAIRE dispense le PROMETTANT de produire le constat de risque d'exposition au PLOMB, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle étant parfaitement informé de la situation des lieux.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au PROMETTANT 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^{er} 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.

Un état établi par Monsieur Paul-Antoine FRASSETTO de la société CADEX ENVIRONNEMENT sis à MONTARGIS (45200) 19 avenue du Général de Gaulle le 31 décembre 2018, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions figurant sur les rapports sont les suivantes :

S'agissant du bâtiment numéro 06

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 07

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 08

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 18

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 19

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 20

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 21

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

S'agissant du bâtiment numéro 57

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste A.

Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante définis dans la liste B

Le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** déclare :

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

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.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le PROMETTANT 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.

Les PARTIES déclarent que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

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 PROMETTANT déclare que le BIEN possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Aucun état de cette installation n'a été produit.

Le BENEFICIAIRE dispense le PROMETTANT de produire ce diagnostics déclarant vouloir en faire son affaire personnelle étant parfaitement informé de la situation des lieux.

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 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er 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 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er 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. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention du BENEFCIAIRE est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. 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 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le BIEN entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Audit énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit code, un audit énergétique est réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par le décret numéro 2022-780 du 4 mai 2022. Cet audit est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5. Le professionnel chargé d'établir l'audit énergétique ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance vis-à-vis du propriétaire ou du mandataire qui fait appel à lui.

Le BIEN dont il s'agit entrant dans le champ d'application de l'article L 126-28-1, le BENEFCIAIRE se reconnaît parfaitement informé de la situation, il dispense toutefois le PROMETTANT de faire établir un audit énergétique compte tenu de l'absence de chauffage et des travaux futurs qui seront réalisés dans ledit bien.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

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

Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

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 PROMETTANT 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).

En effet selon le nouveau délibéré de l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing n° 19-26 du 7 février 2019, le contrôle de conformité des rejets au réseau d'assainissement collectif lors de la vente immobilière est devenu obligatoire, à compter du 1^{er} juillet 2019 (document devant daté de moins de 8 ans à la signature de l'acte de vente).

Aux termes d'une attestation en date du 7 juillet 2023 l'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a indiqué au notaire soussigné qu'au regard de l'état des installations existantes et de la nécessité de reprendre le réseau d'assainissement dans le cadre du projet de restauration de ce bâtiment, le contrôle de la conformité des rejets au réseau d'assainissement collectif n'est donc pas obligatoire dans ce cas de figure.

Une copie de l'attestation est demeurée annexée

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le BENEFCIAIRE déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa - Retrait gonflement des argiles

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone ALEA MOYEN.

Une copie de la cartographie est annexée.

INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES

IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le BENEFCIAIRE déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, le BENEFICIAIRE pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PROMETTANT déclare que la parcelle cadastrée AP numéro 131 est située en zone d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral portant création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la commune de MONTARGIS en date à ORLEANS du 8 juillet 2019, dont un exemplaire est demeuré annexé.

Il est notamment précisé aux termes de l'arrêté ce qui suit (...) Conformément à l'article L.556-2 du code de l'environnement, les pétitionnaires d'autorisation à construire dans les secteurs d'information sur les sols mentionnés à l'article 1^{er} du présent arrêté doivent attester de la prise en compte d'une étude de sols, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la comptabilité entre l'usage futur et l'état des sols. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2, définie par l'arrêté du ministre chargé de l'environnement (...) »

Le PROMETTANT déclare avoir informé par courrier le BENEFICIAIRE en date du 17 mai 2023 dont un exemplaire est demeuré annexé des éléments suivants :

***que les investigations environnementales menées dans l'emprise foncière de la caserne GUDIN implantée sur le territoire des communes de MONTARGIS et d'AMILLY, après la dissolution de l'école de gendarmerie, ont mis en évidence une pollution des sols en trichloréthylène et en métaux au droit de l'ancien atelier de peinture. Aussi, que ce site a été inscrit dans la base de donnée BASOL sous le numéro 45.0068.**

*** que la parcelle cadastrée AP numéro 131 est située en zone d'information sur les sols, ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral portant création de secteurs d'information sur les sols sur le territoire de la commune de MONTARGIS en date à ORLEANS du 8 juillet 2019,**

*** qu'un diagnostic environnemental sur la qualité des sols du 4 juin 2020 (établi pour un précédent projet sur une partie du périmètre des biens et droits immobiliers objets de la promesse de vente) conclue à l'absence de pollution identifiée.**

Il a été précisé aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 (VENTE L'ETAT FRANÇAIS/AME) ce qui suit :

« (...) »

Le VENDEUR déclare avoir informé par courrier demeuré annexé aux présentes après mention (annexe n° 20), en date du 14 novembre l'ACQUEREUR des éléments suivants :

***que les investigations environnementales menées dans l'emprise foncière de la caserne GUDIN implantée sur le territoire des communes de MONTARGIS et d'AMILLY, après la dissolution de l'école de gendarmerie, ont**

mis en évidence une pollution des sols en trichloréthylène et en métaux au droit de l'ancien atelier de peinture. Aussi, que ce site a été inscrit dans la base de donnée BASOL sous le numéro 45.0068.

** et qu'il fait l'objet d'un projet de création de secteur d'information sur les sols (SIS) prévu par l'article L.125-6 du code de l'environnement introduit par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) promulguée le 26 mars 2014.*

Comme indiqué ci-dessus aux termes de la consultation de la base de données BASOL, en date du 15 mars 2019, le compte rendu qui sera ci-après littéralement rapporté met en évidence que le site de la caserne et notamment les parcelles cadastrées sur la commune de MONTARGIS section AP numéro 131 et sur la commune d'AMILLY section CH 386, sont pollués au niveau du sol.

(...) Localisation et identification du site

Nom usuel du site : caserne GUDIN

Localisation

Commune : Montargis

Arrondissement

Code postal : Code INSEE :45208 (15 755 habitants)

Adresse : 106 rue André Coquillet

Lieu-dit :

Agence de l'eau correspondante : Seine-Normandie

Code géographique de l'unité urbaine : 45501 : Montargis (55 081 habitants)

Géoréférencement :

Référentiel	Coordonnée X	Coordonnée Y	Précision	Précision (autre)
LAMBERT93	679932	6765339	Adresse (numéro)	

Référentiel	Coordonnée X	Coordonnée Y	Précision	Précision (autre)
LAMBERT II ETENDU				

Parcelles cadastrales :

Cadastré			Section Cadastrale	N° de parcelle	Précision parcellaire	Source documentaire	observations
Nom	Arrondissement	Date					
Montargis		16/02/2016	AP	131	Parcellaire parfait actuel	Cadastre.gouv.fr	
Amilly		24/04/2017	CH	386	Parcellaire parfait actuel	Cadastre.gouv.fr	

Plan(s) cartographique(s) :

- Plan-cartographique-45.0068-1.png
- Plan-cartographique-45.0068-2.png

Responsable(s) actuel(s) du site : EXPLOITANT (si ICPE ancienne dont l'exploitant existe encore ou ICPE en activité)

La caserne était exploitée par une école de la gendarmerie

Nom : gendarmerie nationale

Il s'agit DU DERNIER EXPLOITANT

Qualité du responsable : PERSONNE MORALE PUBLIQUE

Caractérisation du site à la date du 18/02/2019

Description du site :

La caserne GUDIN d'une surface de 57.000 m² est située pour partie sur la parcelle 131 de la section AP de la commune de MONTARGIS (environ 40 000 m² de surface) et sur la parcelle 386 de la section CH de la commune d'AMILLY (environ 17.000 m² de surface).

Au sein de cet établissement était exploitée une chaufferie (rubrique 2910) à laquelle était associé un stockage de carburant (2 réservoirs de carburants visés par la rubrique 1432 de la nomenclature des installations classées), deux soutes à munitions (rubrique 1311), trois fontaines de solvants de dégraissage (rubrique 2564) et un transformateur contenant des PCB (ex rubrique 1180) ; chacune de ces installations étant soumise au régime déclaratif au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les installations ont cessé définitivement leur activité depuis le 1^{er} septembre 2009, date à laquelle la dissolution de l'école de gendarmerie qui occupait les lieux a été effective, et ont été mises en sécurité.

Trois captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP) répertoriés sur la commune d'Amilly captent la nappe de la Craie. Ces ouvrages ne sont pas considérés comme vulnérables vis-à-vis d'une éventuelle pollution au droit du site en raison de la présence d'une formation argileuse protégeant la nappe de la Craie.

La nappe superficielle étant utilisée par 3 puits pour l'aspersion de jardin et deux captages AEP, en aval de la Caserne Gudin, dans un périmètre de 800 mètres, celle-ci est considérée comme vulnérable à une éventuelle pollution et à usage sensible.

Au vu de la proximité du Loing et du Vernisson avec la Caserne Gudin et des activités de pêche qui y sont répertoriées, le milieu eau superficielle est considéré comme vulnérable.

Description qualitative :

Une étude historique de pollution pyrotechnique réalisée en 2009, a conclu que les diverses activités qui se sont déroulées sur ce site ne semblent pas avoir induit de pollution pyrotechnique.

Des investigations de l'état des sous-sols de la caserne, réparties sur l'ensemble de l'emprise foncière du site, ont été menées par un bureau d'études en mai 2010. Ces investigations ont notamment permis de mettre en évidence une pollution des sols par du Trichloroéthylène (TCE) et des métaux (Plomb, Zinc, Cuivre, et, dans une moindre mesure Cadmium et Mercure) au niveau de l'ancien atelier de peinture.

Un impact notable en Plomb, Cuivre et Zinc est à recenser.

Aucune anomalie des eaux souterraines n'a été détectée.

Concernant les sédiments, la présence d'anomalies en hydrocarbures lourds a été ponctuellement détectée au niveau du rejet des eaux pluviales de la Caserne Gudin avant de diminuer nettement plus en aval.

Au regard des résultats, l'étude préconise la caractérisation de l'extension de la source et la réalisation de calcul de risques sanitaires permettant de déterminer si ces teneurs sont acceptables. Elle recommande également l'entretien régulier du déboureur associé au réseau d'eaux pluviales

Une étude complémentaire à l'aide de 8 sondages supplémentaires et de 2 piézajets (pour analyses des sols et des gaz de sols) a été menée par ce même bureau d'études en novembre 2014 au niveau de l'ancien atelier de peinture, identifié comme une zone polluée. Celle-ci a mis en évidence des anomalies superficielles en métaux sur 3 sondages en lien avec la présence de remblais. L'anomalie en TCE identifiée en 2010 n'est pas retrouvée. En revanche, au droit d'un des sondages, des traces d'hydrocarbures totaux et d'hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) sont retrouvées ainsi qu'une anomalie en

antimoine. De plus, un dégazage de dichlorométhane a été trouvé dans les gaz du sol.

Une évaluation quantitative des risques sanitaires a été réalisée en prenant en compte un usage du site pour l'aménagement de commerces et/ou de logements. A ce titre, le bureau d'études a conclu au regard de la pollution résiduelle que :

- le risque est acceptable pour un usage de commerce et de voirie en toute zone du site,

- le risque est acceptable, moyennant la réalisation des préconisations adéquates, pour un usage de logement et d'espaces verts publics en toute zone du site hormis au droit et aux abords de l'ancien atelier de peinture.

Pour l'usage de logement et d'espaces verts public au droit et aux abords de l'ancien atelier de peinture, les préconisations suivantes sont à observer:

--> en cas d'aménagement d'un jardin d'habitation:
- soit le recouvrement des terrains en place par un géotextile ou grillage avertisseur et au moins 30 cm de terre végétale saine d'apport extérieur au site, avec interdiction de creuser au delà du géotextile ou du grillage avertisseur et information du propriétaire ainsi que la nécessité de garder en mémoire l'emplacement de la pollution résiduelle :
- soit l'excavation des remblais sur cette zone et la substitution par de la terre saine d'apport extérieur au site.
Les terres ainsi excavées pourront être réutilisées sur site sous voiries.

--> en cas d'aménagement d'une maison d'habitation, une seconde campagne de prélèvement des gaz du sol dans les deux piézais mis en place est préconisée en période estivale afin de vérifier la compatibilité sanitaire du projet avec les dégazages potentiels;

--> en cas d'aménagement d'espaces verts publics, les terrains devront être recouverts par un géotextile ou grillage avertisseur et de la terre végétale saine. (...)

Les polluants suspectés ou suivis : Métaux et métalloïdes/Cadmium

Métaux et métalloïdes /Cuivre

HAP (Hydrocarbures aromatiques, polycycliques, pyrolytiques et dérivés)

Hydrocarbures et indices liés

Métaux et métalloïdes/Mercure

Métaux et métalloïdes/plomb

COHV, solvants chlorés, fréons, Trichloréthylène

Métaux et métalloïdes/ Zinc

Le PROMETTANT déclare que le bien vendu n'est pas concerné par ces conclusions.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT 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 le BENEFICIAIRE déclare avoir la qualité d'assujetti.

Le BENEFICIAIRE déclare souscrire au régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans à compter de la réitération des présentes. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).
- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.
- Que son numéro SIREN est le 833975386
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif prévu, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du Code général des impôts. Par suite, la taxe acquittée lors de l'acquisition du bien n'est pas déductible avant cette date, quand bien même l'immeuble donnerait lieu, dans l'attente de sa revente, à des opérations de location soumises à la TVA.

PLUS-VALUES

AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Le BIEN est entré dans son patrimoine savoir :

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

Il a été précisé aux termes de l'acte de vente reçu par Maître Eric LEMOINE, notaire à MONTARGIS le 19 avril 2019 (VENTE L'ETAT FRANÇAIS/AME) ce qui suit :

« (...) »

COMPLEMENT DE PRIX

En cas de mutation de tout ou partie de l'immeuble, dans les cinq années de la signature de l'acte authentique de vente, pour un prix (valeur de mutation) supérieur à celui stipulé dans l'acte d'achat (valeur d'acquisition) majoré des frais justifiés et des travaux réalisés justifiés, l'acquéreur devra à l'Etat un complément correspondant à TRENTA POUR CENT (30 %) de la plus-value réalisée.

Cette plus-value sera égale à la différence entre la valeur de mutation et la valeur d'acquisition augmentée des frais et droits supportés par l'acquéreur à cette occasion, des frais financiers supportés par lui pendant la période de détention en ce compris les frais des travaux réalisés dans le cadre de la valorisation de l'immeuble objet des présentes, et après déduction de l'impôt sur la plus-value afférente à la mutation.

Dans l'hypothèse d'un apport en société ou d'un échange de l'immeuble, il sera pris en compte pour déterminer la valeur de mutation, la valeur déclarée au titre de l'apport ou dans l'acte d'échange.

En cas de mutation pour partie de l'immeuble, la plus-value nette sera déterminée en prenant comme valeur d'acquisition celle calculée au prorata des mètres carrés objet de la mutation par rapport à la surface totale de l'immeuble (surface de plancher).

En cas de cession dans les cinq (5) années de la signature de l'acte authentique de vente de la totalité des titres d'une société donc l'actif immobilier serait constitué uniquement de l'immeuble ci-dessus désigné dans son état initial, le montant de la plus-value sera déterminé en fonction de la valorisation de l'immeuble retenue pour la vente des titres après déduction du montant de l'impôt sur les sociétés applicables à cette plus-value.

L'ACQUEREUR devra communiquer à l'État dans les quinze (15) jours de leur signature :

- tout acte de mutation ou promesse de mutation,
- tout acte de cession de parts ou promesse de cession de parts et son annexe sur la méthode de valorisation des parts indiquant la valorisation retenue pour l'immeuble,
- la justification des frais, droits et impôts pouvant être déduits.

Le complément de prix fera l'objet d'un avenant par acte authentique constatant son paiement.

Au cas particulier, cette régularisation n'interviendra qu'au terme des cinq (5) années suivant la signature du présent acte authentique de vente et selon les modalités suivantes :

L'acquéreur s'engage, pendant cette période, à retracer l'ensemble des opérations financières réalisées dans le cadre de l'opération d'aménagement urbain portant sur tous les biens objet du présent acte authentique.

Aux termes des cinq ans, l'acquéreur s'engage à présenter au vendeur les résultats cumulés de l'opération d'aménagement urbain, pour l'ensemble des biens objet du présent acte authentique, justifiant ainsi d'une plus ou moins-value globale. Le mécanisme de complément de prix, tel que décrit en supra, ne s'appliquera que sur la plus-value globale.

La présente clause ne pourra jamais avoir pour effet de remettre en cause la validité de la vente consentie par l'État.

Cette clause s'appliquera à l'ACQUEREUR ou tout sous-acquéreur successif en cas de mutation de l'immeuble intervenant dans les cinq (5) ans des présentes.

Dans ce cas, l'acquéreur et tout sous-acquéreur successif resteraient solidairement tenus par le paiement du complément éventuel de prix. (...) »

Les conditions énoncées dans la clause « complément de prix » ne sont plus applicables depuis le 19 avril 2024, la vente et les reventes subséquentes ne sont pas concernés par ce complément de prix, ainsi déclaré le PROMETTANT

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

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

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

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

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

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

- le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du BENEFICIAIRE originaire.
- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFICIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, le BIEN, et le cas échéant les MEUBLES, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

Le PROMETTANT s'engage à laisser dans le BIEN tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;

- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le BENEFCIAIRE pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du BIEN, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le PROMETTANT s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;

Les PARTIES se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFCIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de mille quatre cent soixante euros (1.460,00 eur).

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

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

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du BENEFCIAIRE, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'office notarial SAINT ROCH des honoraires, à la charge du BENEFCIAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de MILLE EUROS (1.000,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office notarial SAINT ROCH en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées et enregistrées par le notaire soussigné aux frais du BENEFICIAIRE au service de la publicité foncière compétent.

L'acte supportera lors de sa publication :

- la taxe fixe de publicité foncière à 125 euros en vertu des dispositions de l'article 680 du Code général des impôts,
- ainsi que la contribution de sécurité immobilière à calculer sur une assiette de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR) en vertu des dispositions de l'article 879 du Code général des impôts.

POUVOIRS

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

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente,
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

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

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en 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 concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

PROJET