

Dossier Genapi 120497 EB/ABO

COMPROMIS DE VENTE
Entre la Commune d'ANNEMASSE
Et l'Association
« CENTRE CULTUREL DES MUSULMANS D'ANNEMASSE »

- ENTRE LES SOUSSIGNES -

- VENDEUR -

La **COMMUNE D'ANNEMASSE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la HAUTE-SAVOIE, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville d'ANNEMASSE (74100), identifiée au SIREN sous le numéro 217400126.

Ci-après désigné(s) par abréviation le «VENDEUR».

D'UNE PART

- ACQUEREUR -

L'Association dénommée **CENTRE CULTUREL DES MUSULMANS D'ANNEMASSE**, Association régie par le loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège est à AMBILLY (74100), 3 rue des Alpes, constituée aux termes des statuts établis par acte sous signatures privées.

Ladite association enregistrée à la Sous-préfecture de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie), le 15 février 1999, sous le numéro 074300010, publiée au Journal Officiel du 13 mars 1999, annonce numéro 1826 ; ayant fait l'objet d'une insertion rectificative numéro 1339, en date du 29 mai 1999.

Ci-après désigné(s) par abréviation l'«ACQUÉREUR».

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNE D'ANNEMASSE** est représentée à l'acte par Monsieur Christian DUPESSEY, son Maire en exercice, domiciliée à ANNEMASSE (74100), Place de l'Hôtel de Ville.

- L'Association dénommée « **CENTRE CULTUREL DES MUSULMANS D'ANNEMASSE** » est représentée à l'acte par Monsieur Hamid ZEDDOUG, agissant en qualité de Président de l'Association, fonction à laquelle il a été élu aux termes de l'Assemblée Générale Ordinaire du.....

Spécialement habilité aux fins des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par les membres de l'Association aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 9 juin 2012, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée ci-annexée.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- Que leur identité indiquée ci-dessus est exacte ;
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiements, de redressement ou liquidation judiciaire ni susceptibles de l'être.

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le **VENDEUR**, sous les conditions suspensives qui vont suivre, vend, en s'obligeant à toutes les garanties de droit, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

EXPOSE

Il est ici précisé que la commune d'Annemasse a été informée de longue date par la communauté musulmane d'Annemasse et de son agglomération d'un projet d'édification d'un centre cultuel et culturel musulman.

Disposant actuellement de divers locaux et lieux de prière sur Ambilly et Annemasse, ces lieux ne sont plus en majorité adaptés pour accueillir les fidèles.

Devant ces difficultés, les responsables de la communauté musulmane se sont mis à la recherche d'un terrain pour édifier un lieu culturel et cultuel. N'ayant trouvé aucun terrain sur la commune et l'agglomération, les responsables de la communauté musulmane ont sollicité la Ville d'Annemasse pour l'acquisition d'un terrain communal. Après recherche, il s'avère qu'une parcelle située au lieu-dit « Le Brouaz », ci-après désignée, serait susceptible d'accueillir ce type de construction.

Ceci exposé, il est passé à la régularisation du compromis de vente, objet des présentes ainsi qu'il suit.

DESIGNATION

Sur le territoire de la commune d'**ANNEMASSE (74100)**, Lieudit « Au Bouaz »,

Une parcelle de terrain à bâtir d'une surface de 70a 40ca à détacher de la parcelle de plus grande contenance figurant sous teinte jaune au plan ci-joint.

Cadastrée :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	A	4357	Au brouaz	00 ha 71 a 36 ca

*Tel que ledit **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.*

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée A 4357 est d'une contenance totale de soixante et onze ares trente six centiares (00ha 71a 36ca) de laquelle sera distraite la surface vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage.

Ledit document d'arpentage sera établi aux frais exclusifs du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix, lequel sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Origine parcellaire

Pour la compréhension des présentes, il est ici précisé que la parcelle cadastrée A 4357 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée A 3401.

OCCUPATION ACTUELLE

Le **VENDEUR** déclare :

- que la parcelle cadastrée A 4357 a fait l'objet d'un contrat de concession temporaire au profit du GAEC LE BROUAZ, représenté par Messieurs Philippe et Pierre GRANDCHAMP, suivant acte du 28 mars 1997 complété par un avenant en date du 3 mars 2001.

Ce contrat a été conclu pour une durée de 3 ans commençant à courir le 1^{er} janvier 1996 pour se terminer le 31 décembre 1998, moyennant un loyer annuel de 314,49 €.

Etant ici précisé, savoir :

- que cette convention s'est poursuivie d'année en année par tacite reconduction, pour se terminer le 31 décembre 2012.

- que suite à la liquidation du GAEC, Monsieur Pierre GRANDCHAMP a poursuivi seul cette exploitation.

- que conformément à l'article 3 du contrat de concession le congé a été adressé un an avant l'arrivée du terme, suivant signification par acte d'huissier dressé par Maître Christophe HANIFI, Huissier de Justice à ANNEMASSE (74100), 11 rue du Docteur Coquand, en date du 28 décembre 2011, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée.

- que par suite, la présente location prendra fin au 31 décembre 2012.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel ANDRIER, Notaire à ANNEMASSE (74100), avec la participation de Maître Jean NAZ, Notaire à ANNECY (74000), le 14 octobre 1981 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques d'**ANNECY (74000), le 30 octobre 1981, volume 8030, numéro 35.**

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'oblige à justifier pour la constatation authentique de la réalisation des présentes d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné. Il déclare en être seul propriétaire en vertu du ou des actes ci-dessus relatés.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une **délibération motivée de son Conseil Municipal en date du 10 juillet 2012** transmise à la Sous-Préfecture de SAINT-JULIEN-EN-GENEVOIS (Haute-Savoie) le dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

AVIS DE FRANCE DOMAINE

Les présentes ont été précédées de l'avis de France Domaine délivré à la date du 16 décembre 2011.

Etant ici précisé que l'avis sus-visé n'est que consultatif et ne s'impose pas à la commune.

Une copie de cet avis est demeurée ci-jointe.

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition par la commune du **BIEN** dont il s'agit n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par le **VENDEUR** en date du 9 mai 2012.

L'attestation sus-visée est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

PROPRIETE - JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire des biens ci-dessus désignés, à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique **sous la condition résolutoire de l'exercice de la faculté de rachat ci-après réservée.**

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle et effective.

L'entrée en jouissance ayant lieu par la prise de possession réelle, lesdits biens immobiliers, devront à la date ci-dessus fixée pour l'entrée en jouissance, être libres de toute location, occupation.

FACULTE DE RACHAT PAR LE VENDEUR

Le **VENDEUR** se réserve expressément pendant un délai de **3 ans** à compter de la réalisation de la vente par acte authentique, sur l'immeuble objet du présent compromis de vente, la faculté de rachat prévue aux articles 1659 et suivants du code civil, que l'**ACQUEREUR** soit encore propriétaire dudit bien ou qu'il l'ait aliéné.

Bénéficiaire de cette faculté :

L'exercice de ce rachat est réservé uniquement au **VENDEUR**.

La faculté réservée ne sera pas cessible.

Modalités d'exercice du rachat :

Cette faculté ne pourra être exercée que si le gros oeuvre objet du permis autorisant la construction visée au paragraphe « Caractéristiques du permis de construire » n'a pas commencé dans le délai de 3 ans à compter de la réitération de la vente par acte authentique.

La constatation de l'absence de commencement du gros oeuvre devra être établie suivant attestation émanant d'un homme de l'art. Cette attestation sera adressée directement au **VENDEUR** par les soins de **L'ACQUEREUR** suivant lettre recommandée avec accusé de réception, étant précisé que la date de la présentation de la lettre fera foi.

A défaut de recevoir ce document dans le délai imparti, le **VENDEUR** pourra exercer sa faculté de rachat.

L'intention d'exercer le rachat devra être déclarée à **L'ACQUEREUR** de l'immeuble objet des présentes, avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

La déclaration d'exercice du rachat devra être effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, étant précisé que la date de la présentation de la lettre fera foi.

Obligation du vendeur

Lors de la déclaration, le **VENDEUR** devra rembourser à **L'ACQUEREUR** en son siège et en une seule fois le prix principal mais encore les frais et loyaux coûts de la vente, conformément aux dispositions de l'article 1673 du Code civil.

La simple déclaration de l'intention d'exercer le rachat, même adressée en temps utile, sera inopérante si elle n'est pas accompagnée du versement ou de la consignation de la somme nécessaire. Dans ce cas, le **VENDEUR** sera déchu de plein droit de la faculté de rachat et l'**ACQUEREUR** demeurera propriétaire incommutable du bien objet des présentes.

Un acte authentique sera alors dressé pour constater cet exercice aux frais du bénéficiaire du présent pacte de rachat.

Obligation de l'acquéreur

L'acquéreur devra restituer en nature l'immeuble présentement vendu, dans son état au jour de l'exercice de la faculté de rachat.

Si cette restitution est impossible, il sera tenu au paiement des dommages-intérêts correspondant à la valeur de l'immeuble au jour de l'exercice de cette faculté.

Si des dégradations ou des détériorations ont été apportées à l'immeuble présentement vendu, par la faute ou la négligence de l'acquéreur, celui-ci en sera responsable et devra soit les réparer soit indemniser le vendeur selon ce que celui-ci décidera.

Fin de la faculté d'exercer le rachat – Conséquence :

Si à la date prévue ci-dessus, le vendeur n'a pas déclaré son intention d'exercer sa faculté de rachat, dans les conditions ci-dessus prévues, l'acquéreur demeurera propriétaire irrévocable de l'immeuble présentement vendu.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de **SEPT CENT QUATRE MILLE EUROS (704.000,00 EUR)**.

Lequel prix payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de réitération des présentes, **au moyen d'un chèque de banque** à l'ordre du Notaire rédacteur de l'acte.

Coût global de l'opération

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix.....	704000,00 EUR
Auquel, il y a lieu d'ajouter à titre prévisionnel :	
- Les frais de l'acte de vente d'environ	45000,00 EUR
- Les frais d'acte de prêt s'il y a lieu d'environ	mémoire
Total égal à.....	749.000,00 EUR

RESERVES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel, savoir :

Frais de vente : en fonction du taux soit d'enregistrement, soit de la taxe sur la valeur ajoutée, des pourcentages pour le calcul des émoluments, des frais fixes, en vigueur à ce jour.

Frais de prêt (s'il y a lieu) : le montant de ces frais pourra varier en plus ou en moins en fonction du régime de faveur pouvant être accordé au prêt et en fonction des garanties imposées par le prêteur.

En conséquence, l'**ACQUEREUR** devra supporter toutes augmentations de frais entraînées par une modification desdits pourcentages.

ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, il n'est pas versé de dépôt de garantie.

Le **VENDEUR** reconnaît avoir été informé des inconvénients liés à l'absence d'un tel versement par l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES

I - OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

A - Information préalable de l'acquéreur :

Parcelle classée en zone Uca / Procédure en cours contre la délibération approuvant la révision simplifiée n°2 PLU.

Le **VENDEUR** déclare que le bien objet des présentes a été classé en **zone Uca, zone constructible**, suite à l'approbation de la révision simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 21 avril 2011.

Il est ici précisé que la révision simplifiée sus-visée porte sur le projet d'extension des zones constructibles dans le secteur du Brouaz.

A ce titre, le **VENDEUR** déclare qu'il existe actuellement une procédure contentieuse introduite par Monsieur Pierre GRANDCHAMP auprès du Tribunal Administratif de Grenoble (Isère) à l'encontre de la délibération approuvant la révision du PLU sus-visée.

Suivant requête déposée le 18 juillet 2011, Monsieur Pierre GRANDCHAMP a demandé l'annulation de la délibération approuvant la révision simplifiée n°2 sus-visée.

Etant ici précisé que ce recours n'est pas suspensif.

B – Etude de sol

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** :

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de l'**ACQUEREUR** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Étant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'**ACQUEREUR** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

Cette condition est stipulée dans le seul intérêt de l'**ACQUEREUR** qui pourra y renoncer.

C – Obtention d'un permis de construire :

Caractéristiques du permis de construire :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR** d'un **permis de construire devenu définitif (purgé du délai de recours des tiers et de retrait), au plus tard dans le délai de 26 mois suivant la signature des présentes** pour la réalisation sur le **BIEN** objet de la présente convention de l'opération suivante :

Construction d'un centre culturel et culturel.

Etant ici précisé que cet objet est exclusif de toute autre construction.

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès de ce dernier du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce **au plus tard dans le délai de 15 mois à compter de ce jour**, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où l'**ACQUEREUR** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le **VENDEUR** sera délié de toute obligation et sans indemnité.

Mise en œuvre :

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

I – Si aucune décision n'est notifiée à l'issue du délai d'instruction, le permis sera tacitement accordé, conformément à l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme. La condition sera réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un **permis tacite** obligera l'**ACQUEREUR** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

II - Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'**ACQUEREUR** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les huit jours de sa réception, et à justifier du tout auprès du **VENDEUR**. L'**ACQUEREUR** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Il est ici 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) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

Par conséquent, il est expressément stipulé que :

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours ou d'un retrait, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si l'**ACQUEREUR** décidait de renoncer au bénéfice de cette condition, décidant d'acquérir le bien objet des présentes avec un permis non définitif et faisant alors son affaire personnelle des risques encourus à ce titre.

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

Enfin, au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'**ACQUEREUR** devra faire effectuer le transfert dudit permis au profit du **VENDEUR**, si ce dernier le demande, ce transfert ayant alors lieu aux frais dudit **VENDEUR**.

II – Jugement rendu par le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** que la Commune d'Annemasse a été assignée au Tribunal Paritaire des Baux Ruraux par Monsieur Pierre GRANDCHAMP, lequel entend contester le congé qui lui a été donné, dont il a été question au paragraphe « OCCUPATION ACTUELLE », et demander l'application du statut de fermage.

Par conséquent, les parties érigent en condition suspensive l'obtention d'un jugement du Tribunal Paritaire des Baux Ruraux rendu définitif confirmant la validité du congé délivré par le **VENDEUR** à l'exploitant actuel de sorte que la parcelle objet des présentes soit libre de toute occupation, ainsi stipulé au paragraphe « PROPRIETE – JOUISSANCE ».

Les parties sont convenues que si le Tribunal confirme le maintien dans les lieux de Monsieur Pierre GRANCHAMP, les présentes seront annulées de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucun formalisme quelconque et ce, que les conditions suspensives générales ci-dessus prévues soient réalisées ou non.

Dans ce cas, le **VENDEUR** s'engage à rembourser à l'**ACQUEREUR** les frais liés aux sondages ou étude de sol, sur présentation des factures acquittées correspondantes, à l'exclusion de tout autre frais et notamment ceux liés au dossier de demande de permis de construire qui resteront à la charge de l'**ACQUEREUR**.

CONDITIONS SUSPENSIVES GENERALES

1) - Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif ne révélant aucune servitude de nature à entraîner une dépossession de l'acquéreur ou à l'empêcher d'utiliser le bien acquis conformément à sa destination.

2) - Purge de tous droits de préemption.

3) - Délivrance d'un Etat Hypothécaire hors Formalité ne révélant ni commandement de saisie, ni inscriptions garantissant des créances dont le solde serait supérieur au prix de vente, ni servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celles qui auraient pu être déclarées aux présentes.

4) - Délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2012 devenue définitive.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

La vente sera consentie et acceptée aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment, sous celles suivantes, à la charge de l'**ACQUÉREUR** :

1°) Il prendra les biens objet des présentes dans l'état où ils se trouvent actuellement, tel qu'il les a vus et visités.

L'**ACQUÉREUR** ne pourra exercer aucun recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit.

La présente clause ne s'appliquera pas si le **VENDEUR** est un professionnel de l'immobilier.

Le **VENDEUR** s'interdit formellement d'apporter à compter de ce jour des modifications matérielles ou juridiques aux biens dont il s'agit.

2°) Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives, de toute nature.

A cet égard, le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucune servitude pouvant grever les biens objet des présentes autres que celles pouvant résulter :

- du plan d'urbanisme et d'aménagement de la commune dont dépend l'immeuble objet des présentes,

- de tous titres antérieurs et de la loi,

- de la nature et de la situation des lieux,

- et de celles pouvant être énoncées le cas échéant aux présentes.

3°) Il acquittera à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance tous les impôts et charges de toutes natures afférents aux biens dont il s'agit.

La taxe foncière sera réglée par le **VENDEUR** et lui sera remboursée par l'**ACQUÉREUR** prorata temporis à compter du jour du transfert de propriété.

Les parties conviennent que le règlement du prorata de taxe foncière interviendra le jour le signature de l'acte authentique de vente, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année en cours s'il a été émis à cette date, soit au vu de l'avis d'imposition de l'année précédente, à titre forfaitaire et définitif.

4) - Enfin, il paiera les frais, droits et émoluments de l'acte authentique.

A titre de provision sur frais, l'**ACQUÉREUR** verse ce jour à la comptabilité du Notaire rédacteur des présentes, une somme de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 Euros)**.

En cas de non réitération des présentes par acte authentique pour une raison autre que l'exercice de la faculté de rétractation, cette somme sera acquise au Notaire rédacteur à titre forfaitaire, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de réitération des présentes par acte authentique, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique, dont le montant est ci-après indiqué à titre prévisionnel.

Concernant les procédures devant le Tribunal Paritaire des Baux Ruraux et devant le Tribunal Administratif

Il est convenu entre les parties que les frais et toutes conséquences financières liées aux deux procédures en cours seront à la charge de celui contre lequel les tribunaux (administratif et paritaire) prononceront leurs jugements.

L'ACQUEREUR n'étant partie à aucune de ces deux procédures ne saurait en assurer les frais et les conséquences financières, ainsi reconnu et accepté par le **VENDEUR**.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, de la construction à édifier par **l'ACQUEREUR** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

TERMITES

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** objet des présentes n'est pas infesté par 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 ledit **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le Notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **VENDEUR** déclare :

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

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- d'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

Toutefois, l'article L 541-1 premier alinéa du Code du patrimoine dispose que :
« S'agissant des vestiges archéologiques immobiliers, il est fait exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil. »

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique.

Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois de la découverte l'immeuble n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au bureau des hypothèques, le tout aux termes des dispositions du décret numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002.

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES **REGLEMENTATION GENERALE**

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

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

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

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

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

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

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il résulte d'une information de la préfecture de la Haute-Savoie élaborée conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

1. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRn)

La commune est située dans le périmètre d'un PPRn

Date : 19/11/2001 Aléa : Inondation

2. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologique (PPRt)

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRt

3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R.563-4 et R.125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 relatifs à la prévention du risque sismique et délimitant de nouvelles zones de sismicité du territoire français (entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011)

La commune est située dans une zone de sismicité **moyenne (4)**.

4. Liste des arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

catastrophe naturelle

<u>Date arrêté</u>	<u>Aléa</u>
26/10/1993	Inondations et coulées de boue
01/10/1996	Séisme

Pièces jointes :

5. Cartographique

extraits de document ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Zonage réglementaire PPRn (1/10.000 ème) selon plan d'assemblage joint.

*Le **VENDEUR** déclare que le bien est situé en zone blanche du PPRI, zone de risque négligeable ou nul, non réglementé par le PPR.*

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **VENDEUR** déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE

De convention expresse, la vente sera réitérée par le Ministère de Maître Christian VERDONNET, notaire à ANNEMASSE, avec la participation de Maître Emmanuelle BARRALIER, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office Notarial à ANNEMASSE (Haute-Savoie), 2, place du Clos Fleury, choisis d'un commun accord entre les parties.

Cet acte interviendra au plus tard dans un délai de 26 mois à compter de la signature des présentes.

Passé cette date :

HUIT JOURS APRES ACCUSÉ DE RÉCEPTION D'UNE LETTRE RECOMMANDÉE ADRESSÉE PAR LA PARTIE LA PLUS DILIGENTE SOMMANT L'AUTRE DE S'EXÉCUTER, ET DEMEURÉE SANS EFFET.

1°) - Si les conditions suspensives sont toutes réalisées

Et si l'une des parties ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique :

S'il s'agit du **VENDEUR** : l'**ACQUEREUR** aura la possibilité de l'y contraindre par toute voie de droit, sans préjudice de l'obtention éventuelle de dommages-intérêts. S'il s'agit de l'**ACQUEREUR** : le **VENDEUR** aura la possibilité soit d'exiger la vente soit de mettre fin aux présentes.

En outre, au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR) à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code civil, indépendamment de tous dommages-intérêts.

Il est précisé que la présente clause pénale ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

2°) - Si les conditions suspensives ne sont pas toutes réalisées

Le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR** reprendront leur entière liberté.

Toutefois, les parties pourront convenir d'un commun accord de proroger les présentes aux termes d'un avenant signé par chacune d'elles.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA MUTATION

Le **VENDEUR**, dans le cadre de cette opération, déclare ne pas être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits d'enregistrement, les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts sont en conséquence applicables.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE – ABSENCE

Les taxes communale et nationale des articles 1529 II et 1605 nonies du Code Général des Impôts ne sont pas dues, compte tenu de la qualité du **VENDEUR**.

DECLARATIONS SUR LES PLUS-VALUES

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

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

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

DECLARATIONS DIVERSES

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'y a pas d'obstacle de son chef à la libre disposition des biens objet des présentes et que ceux-ci sont francs et libres de toute inscription de privilège ou d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

L'**ACQUÉREUR** déclare que les biens et droits immobiliers objet des présentes seront affectés exclusivement à un usage de centre culturel et cultuel.

NEGOCIATION

Les parties déclarent qu'aucun intermédiaire n'est intervenu dans la négociation des présentes.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'**ACQUEREUR**. Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

Les conditions cumulatives de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux présentes, par suite la faculté de rétractation définie par cet article n'est pas applicable aux présentes.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres ANDRIER, BARRALIER et MOYNE-PICARD, Notaires associés à ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury Téléphone : 04.50.95.05.10 Télécopie : 04.50.87.08.16 Courriel : scp.andrier@notaires.fr. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs adresses respectives indiquées en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent protocole d'accord exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

FAIT à

Le

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Office Notarial 2, place du Clos Fleury à ANNEMASSE qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR**.