

10584301

VO

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE SOUS CONDITIONS  
SUSPENSIVES**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**SOCIETE VENDERESSE**

La Société dénommée **TERACTEM**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 12500025 €, dont le siège est à ANNECY (74000), 105 avenue de Genève, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 325920064 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY.

Ci-après dénommée dans le Corps de l'ACTE, « **LE VENDEUR** » ou « **LA VENDERESSE** ».

**DE PREMIERE PART.**

**ACQUEREUR**

La **COMMUNE DE REIGNIER-ESERY**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Haute-Savoie, dont le siège est à REIGNIER-ESERY (74930), 197 Grande Rue, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs Etablissements, sous le numéro SIREN 217402205.

Non immatriculée au Répertoire du Commerce et des Sociétés.

Ci-après dénommée dans le Corps de l'ACTE, « **L'ACQUEREUR** » ou « **LA COMMUNE** ».

**DE SECONDE PART.**

**QUOTITES ACQUISES**

La **COMMUNE DE REIGNIER-ESERY** acquiert les biens objets des présentes, en totalité et en pleine propriété pour son compte personnel.

**DECLARATION DES PARTIES SUR LA CAPACITE**

**En ce qui concerne le VENDEUR :**

Le représentant de la société dénommée **TERACTEM** déclare :

- Que la société dénommée **TERACTEM** a son siège en France ;
- Qu'elle a été régulièrement constituée ;
- Qu'elle n'a pas été associée dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié au Registre du Commerce et des Sociétés depuis moins de cinq ans et dans laquelle il était tenu indéfiniment et solidairement du passif social ou seulement conjointement, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912) ;
- Qu'elle n'est pas concernée par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- Qu'il n'existe du chef de la société dénommée **TERACTEM** aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition du **BIEN** immobilier, objet des présentes ;

- et que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus le concernant tels que siège, numéro d'identification, dénomination, sont exacts.

**En ce qui concerne l'ACQUEREUR :**

Le représentant de la **COMMUNE DE REIGNIER-ESERY** déclare :

- Qu'il est valablement habilité à l'effet de régulariser la présente acquisition en exécution de la délibération du Conseil municipal de la **COMMUNE DE REIGNIER-ESERY**, énoncée en tête du présent acte.

- Qu'il a en conséquence tous les pouvoirs nécessaires pour contracter au nom de ladite collectivité territoriale ;

- Et qu'il n'existe aucune restriction d'ordre contractuel, judiciaire ou légal à sa capacité de contracter.

**PRESENCE - REPRESENTATION**

- La société dénommée **TERACTEM** est représentée par

Monsieur André **BARBON**, agissant en sa qualité de Directeur Général en vertu d'une délibération du Conseil d'administration en date du 11 décembre 2013, et renouvelé à cette fonction en vertu de la délibération n° 2022-0701 du Conseil d'Administration en date du 26 avril 2022.

Ayant tous pouvoirs à l'effet du présent acte tant en vertu de la Loi qu'en vertu des stipulations de l'article 21 des statuts, lequel a été modifié aux termes d'une résolution de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2021.

- La **COMMUNE DE REIGNIER-ESERY** est représentée à l'acte par :

Monsieur Lucas **PUGIN**, Maire en exercice de ladite Commune et agissant en exécution d'une délibération numéro 2026DELIB011 du Conseil Municipal en date du 10 février 2026.

Monsieur Lucas **PUGIN** déclarant sous sa responsabilité que cette délibération est devenue exécutoire par suite de sa transmission à la Préfecture de la Haute-Savoie **en date du ??? et de sa publication par voie dématérialisée à compter du ???.**

Les extraits conformes de cette délibération du Conseil Municipal de la Commune de **REIGNIER-ESERY** sont demeurés annexés au présent acte **Annexe n°1.**

Observation étant ici faite :

\* que les délais de deux mois prévus, savoir :

- par l'article L.2131-6 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant la possibilité offerte au représentant de l'Etat dans le département de déférer au tribunal administratif les actes mentionnés à l'article L.2131-2 qu'il estime contraires à la légalité,

- et par l'article R.421-1 du Code de la Justice administrative permettant au tiers d'exercer un éventuel recours,

Ne sont à ce jour **pas écoulés.**

\* et que le délai de quatre mois prévu par l'article L.242-1 du Code des relations entre le public et l'administration, permettant à l'administration d'abroger ou de retirer une décision créatrice de droits, de sa propre initiative ou sur la demande d'un tiers, si elle est illégale,

N'est à ce jour **pas écoulé.**

Monsieur Lucas **PUGIN**, Maire en exercice de la **COMMUNE DE REIGNIER-ESERY**, déclare n'avoir reçu à ce jour aucune notification de déferé préfectoral ou de recours des tiers et qu'à ce jour les délibérations n'ont pas été retirées.

### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS**

Le **VENDEUR** vend en pleine propriété, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, le **BIEN** dont la désignation suit.

### **OBLIGATION D'INFORMATION DU VENDEUR SUR LES INFORMATIONS ET ELEMENTS A CARACTERE DETERMINANT**

Le **VENDEUR** déclare avoir pris connaissance du contenu de l'article 1112-1 du Code civil et en avoir compris le sens, la valeur et la portée.

Il lui est ici rappelé que s'il a connaissance d'une information dont il connaît le caractère déterminant pour son cocontractant, soit en l'espèce l'**ACQUEREUR**, il doit en informer ce dernier.

Les informations déterminantes sont celles qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat (ici la vente) ou la qualité des parties.

Toute information, sur les caractéristiques juridiques et matérielles du bien doit ainsi être communiquée automatiquement à l'**ACQUEREUR**, que cette information soit déjà à sa connaissance ou qu'il faille de renseigner au préalable pour mieux informer son cocontractant.

### **INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER**

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objet des présentes, 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 ou des biens. Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

### **TERMINOLOGIE**

Il est convenu que le vocable employé au présent acte, qu'il soit utilisé au pluriel ou au singulier, correspond, savoir :

\* Le terme les **PARTIES** désigne ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

\* Le terme **PROMESSE** désigne les engagements réciproques résultant du présent acte et ses annexes, lesquelles forment un tout avec lui.

\* Le terme **ACTE DE VENTE** désigne l'acte authentique qui constatera la réalisation des conditions suspensives de la présente promesse, opérera le transfert de propriété et constatera le paiement de tout ou partie du prix de vente (ou définira ses modalités de paiement).

\* Le terme **VENTE** désigne l'opération juridique réalisée par le présent acte, sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées et dont les effets principaux (paiement du prix et transfert de propriété), sont reportés à terme, à savoir la signature de l'**ACTE DE VENTE**.

\* Le terme **TRANSFERT DE PROPRIETE** désigne le changement de propriétaire qui sera opéré par l'**ACTE DE VENTE**.

\* Le terme **BIEN ET DROIT IMMOBILIER** ou **BIEN IMMOBILIER** désigne les biens et droits immobiliers objets de la présente promesse (le lot de copropriété, les tantièmes des parties communes qui lui sont attachés ainsi que les droits et actions immobiliers qui lui sont attachés).

\* Le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** désigne l'ensemble immobilier dont dépendent les **BIENS IMMOBILIERS** objet des présentes.

\* Les termes **BIEN** ou **BIENS** désignent indistinctement, les biens et droits immobiliers et / ou objets mobiliers.

### **EXPOSE PREALABLE**

Le Conseil Départemental de la **HAUTE-SAVOIE**, par délibération du 8 décembre 2025 a décidé de vendre à la société dénommée **TERACTEM**, son site de l'ancien Hôpital départemental situé sur le territoire de la Commune de **REIGNIER-ESERY** (74930), pour réaliser une opération d'aménagement.

Dans ce cadre, il a été convenu que la société dénommée **TERACTEM** se porte acquéreur de la totalité de cet ancien site, constitué des parcelles cadastrées à la section F sous les numéros 92, 93, 94, 95 et 594.

Un avis des Domaines a été délivré sur saisine du Département en date du 18 juin 2025 dans le cadre de cette vente globale.

Dans le cadre de ce projet global, la **COMMUNE DE REIGNIER-ESERY** envisage la création d'un parc paysager de centre-ville et la réhabilitation du bâtiment principal de l'ancien Hôpital départemental. Elle a sollicité la société dénommée **TERACTEM** afin de de se voir transférer la propriété desdits biens, préalablement à leur réhabilitation.

Cette vente est consentie par la société dénommée **TERACTEM** à la **COMMUNE DE REIGNIER-ESERY**, sans versement de prix ni indemnité, compte tenu de l'état du bâti existant, l'avis des Domaines en date du 18 juin 2025 susvisé ayant notamment, stipulé :

*« Le bâtiment principal de l'hôpital, situé sur la parcelle F 92 ne pourra être estimé dans le cadre de cet avis. En effet, l'état du bien ainsi que ses matériaux ne respectent pas les nouvelles normes de sécurité, ce qui induit nécessairement un coût de réhabilitation de plusieurs millions d'euros, aucune valeur ne peut donc être attribuée en l'état à ce bâtiment ».*

#### **2°) Protection de l'acquéreur immobilier**

L'**ACQUEREUR** étant une personne morale, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables au présent acte.

L'**ACQUEREUR** ne bénéficie ni du délai de réflexion, ni de la faculté de rétractation.

#### **CECI-EXPOSE, LES PARTIES SONT CONVENUES DE LA PRESENTE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE, SOUS LES CONDITIONS SUSPENSIVES CI-APRES STIPULEES :**

Par ces présentes, **LE VENDEUR, VEND** sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions suspensives ci-après stipulées à, **L'ACQUEREUR** qui accepte sous les mêmes conditions suspensives les **BIENS ET DROITS** ci-après désignés.

**DESIGNATION DES BIENS VENDUS****DESIGNATION****Sur le territoire de la Commune de REIGNIER-ESERY (HAUTE-SAVOIE) 74930 Le Grand Pré,**

L'ancien Hôpital local départemental et ses annexes.

Figurant au cadastre de ladite Commune sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Contenance cadastrale totale	Surface vendue
F	92	411 Grand Rue	00 ha 89 a 62 ca	8.962 m <sup>2</sup> environ
F	93	Le Grand Pré	00 ha 35 a 76 ca	1.076 m <sup>2</sup> environ
F	594	411 Grand Rue	00 ha 18 a 41 ca	1.841 m <sup>2</sup> environ

Total vendu : environ 11.879 m<sup>2</sup>

Etant ici précisé que s'agissant des parcelles cadastrées à la section **F** sous les numéros **92 et 93**, le **VENDEUR** conservera une contenance d'environ 2.500 m<sup>2</sup> à 3.000 m<sup>2</sup>, pour y réaliser une résidence hôtelière, telle qu'elle est figurée à titre prévisionnel, sous teinte verte au plan Géoportail demeuré annexée au présente acte **Annexe n°2** ;

La découpe définitive de la parcelle sera arrêtée après réalisation par **TERACTEM** d'une étude architecturale d'implantation de l'équipement et sera définie définitivement lors de la signature de l'acte authentique.

Seul le surplus étant vendu à la **COMMUNE**.

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

**PLANS**

Sont demeurés annexés au présent acte aux présentes :

- un extrait de plan cadastral **Annexe n°3** ;  
- le plan Géoportail susvisé et annexé, figurant sous teinte verte la contenance de 2.500 m<sup>2</sup> environ qui sera conservée par le **VENDEUR et donc non vendue, seul le surplus des dites parcelles** cadastrée à la section **F** sous les numéros **92 et 93** étant vendu à la **COMMUNE**.

**DIVISIONS CADASTRALES A EFFECTUER**

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées à la section **F** sous les numéros **92 et 93** sont respectivement d'une contenance totale de 89 a 62 ca et de 35a 76ca desquelles sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan Géoportail **susvisé et annexé**.

**REFERENCES DE PUBLICATION**

Le **VENDEUR** s'engage à justifier de la propriété régulière des biens immobiliers présentement vendus et à fournir, à cet effet, tous titres, pièces et renseignements nécessaires au Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de réitération ci-après prévu.

## **PROPRIETE JOUISSANCE**

L'**ACQUEREUR** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour, le bien étant vendu libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

## **CONDITIONS FINANCIERES**

### **MODALITES DE LA VENTE**

Le **VENDEUR** vend, selon les modalités ci-après exprimées, pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les biens susvisés.

La vente est consentie **sans versement de prix ni indemnité** d'un commun accord entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.

Cette vente est réalisée sans versement de prix ni indemnité et donc à titre gratuit, compte tenu de l'état du bâti existant du site de l'ancien Hôpital départemental et compte tenu du projet de réhabilitation de la Commune.

**La volonté de la Commune de réhabiliter le bâti existant (après démolition partielles éventuelles), dénuant de toute valeur intrinsèque les biens objets des présentes, compte tenu de l'état de ce bâti et du transfert des risques y afférent, en l'état d'ancien Hôpital départemental avec tous risques techniques, sanitaires et environnementaux pouvant en résulter, au profit de la Commune, ainsi convenu, accepté par les deux parties.**

### **ABSENCE DE 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 des auteurs de la déclaration inexacte.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

### CONDITIONS SUSPENSIVES

**Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives ci-après.**

#### Exposé

**a)** Une condition sera réputée réalisée dans trois cas :

- En cas de survenance de l'évènement,
- En cas de renonciation au bénéfice de la condition par la partie bénéficiaire,
- Si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement, conformément aux dispositions de l'article 1304-3 du Code civil.

**b)** Les conditions suspensives devront être réalisées à la date prévue ci-après sauf à tenir compte de délais spécifiques qui pourraient être stipulées ci-après pour certaines conditions.

**c)** La renonciation au bénéfice d'une condition suspensive devra résulter d'une manifestation de volonté expresse et écrite de la partie au profit exclusif de laquelle elle est stipulée et devra intervenir avant la défaillance de cette condition.

**d)** Au cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives stipulées ne seraient pas réalisées aux dates convenues, les présentes seront caduques, sans qu'il ne soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque (sauf le cas échéant ce qui est prévu ci-après s'agissant de la condition suspensive de financement) et sans indemnité de part ni d'autre, sans toutefois remettre en cause les pénalités éventuellement convenues (et notamment la clause pénale stipulée) à l'encontre de la partie n'ayant pas respecté les obligations mises à sa charge.

#### Conditions stipulées dans l'intérêt de l'ACQUEREUR:

**1°)** Que les recherches qui seront effectuées par le notaire dans le cadre de l'établissement de l'origine de propriété de l'immeuble ne révèlent pas de risque de remise en cause totale ou partielle du droit de propriété du **VENDEUR** sous forme notamment, d'une action en nullité ou en résolution, d'une action en rescision pour lésion, en réduction ou en revendication, d'une clause ou d'une condition résolutoire.

La vérification du caractère incommutable du droit de propriété du **VENDEUR** sera effectuée sur une période trentenaire, augmentée s'il y a lieu de la durée des périodes pendant lesquelles la prescription des actions qui auraient pu être exercées contre le propriétaire aura été interrompue.

Cette condition étant stipulée dans l'intérêt exclusif de l'**ACQUEREUR**, celui-ci pourra toujours y renoncer, quelle que soit la probabilité de la survenance du risque ou ses conséquences pour lui.

La condition cessera par ailleurs d'avoir effet si le **VENDEUR** justifie d'une manière certaine, dans le délai de réalisation des conditions suspensives, la disparition de ce risque.

**2°)** Que les titres de propriété antérieurs, l'état hypothécaire hors formalité et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever le **BIEN** vendu et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'**ACQUEREUR** qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

**3°)** Que les renseignements hypothécaires qui seront levés sur les biens et droits immobiliers objets des présentes, ne révèlent pas l'existence de saisies ou d'inscriptions garantissant des sommes restant dues dont le montant, augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix, exposant ainsi l'**ACQUEREUR** à une procédure de purge hypothécaire.

Cette condition étant stipulée dans l'intérêt exclusif de l'**ACQUEREUR**, celui-ci pourra toujours y renoncer, quelle que soit la probabilité de survenance du risque ou ses conséquences pour lui.

Elle cessera par ailleurs d'avoir effet, si le **VENDEUR** justifie, dans le délai de réalisation des présentes, de la dispense de purge par tous les créanciers (établissement de crédit, Trésor Public et syndicat des copropriétaires notamment), de leur renonciation à leur droit de surenchère et de leur accord pour donner mainlevée contre paiement de la fraction du prix leur revenant compte tenu de leur rang hypothécaire.

**4°)** La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de la régularisation par acte authentique de la vente par le **DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE**, des parcelles cadastrées à la section F sous les numéros 92,93, 94, 95 et 594, dont la vente a fait l'objet d'une délibération du Conseil départemental de la Haute-Savoie en date du 8 décembre 2025.

Les conditions suspensives stipulées ci-dessus devront être réalisées au plus tard le 30 juin 2026. En tout état de cause, la signature de l'acte authentique interviendra dès la réalisation ou la renonciation régulière à la dernière des conditions suspensives. Il est expressément convenu que les actes à intervenir entre le Département et Teractem, d'une part, et entre la Ville de Reignier-Ésery et Teractem, d'autre part, feront l'objet d'une signature concomitante.

#### **RESERVE A L'ENGAGEMENT DES PARTIES – DROIT DE PREEMPTION**

La vente ne pourra se réaliser que si les droits de préemptions, quels qu'ils soient, résultant de dispositions légales, ni les droits de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles antérieures aux présentes, ne sont exercés par leurs titulaires respectifs.

En cas d'exercice du droit de préemption, la présente convention sera caduque sans indemnité de part ni d'autre ; la somme versée sera restituée à l'**ACQUEREUR**.

Observation étant ici faite que l'exercice d'un droit de préemption obligera le **VENDEUR** à l'égard du titulaire du droit de préemption concerné et rendra les

présentes caduques, ce que les parties reconnaissent expressément, et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure, expresse ou tacite, à la décision de préemption de la part du bénéficiaire de celle-ci.

Il est convenu entre les parties que la saisine d'une juridiction en fixation du prix et éventuellement en vue de modifier les conditions de la vente entraînera la caducité du présent acte, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

A cet effet, le **VENDEUR** donne mandat exprès au notaire ci-après nommé chargé de régulariser l'**ACTE DE VENTE** à l'effet d'établir et de notifier toute déclaration nécessaire à la purge desdits droits de préemption ou de préférence.

### **STIPULATION DE PENALITE**

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties 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 **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 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.

### **ABSENCE DE VERSEMENT PAR L'ACQUEREUR**

De convention expresse arrêtée entre les parties dès avant ce jour, et ce, compte tenu de la qualité des parties aux présentes, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

Il est rappelé que le dépôt de garantie a vocation à assurer au **VENDEUR** une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la stipulation de pénalité en cas de leur non réalisation par la faute de l'**ACQUEREUR**.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

#### **CESSION EN L'ETAT – PROJET DE DEMOLITION – ABSENCE DE DIAGNOSTICS – TRANSFERT INTEGRAL DES RISQUES – ABSENCE DE QUALITE D'EXPLOITANT – EXONERATION DE RESPONSABILITE**

L'**ACQUÉREUR**, personne publique, déclare acquérir le bien immobilier objet des présentes en l'état où il se trouve au jour de la signature, sans aucune garantie ni recours contre le **VENDEUR**, pour quelque cause que ce soit, notamment en raison de l'état du sol, du sous-sol, des constructions, des équipements, des réseaux, ou de la présence éventuelle de matériaux, déchets, pollutions ou substances dangereuses ou nocives.

La Commune déclare expressément :

- avoir pour projet la réhabilitation et la démolition partielle ou totale des constructions existantes,
- avoir une parfaite connaissance de la nature du bien, de son usage antérieur à **vocation hospitalière, ainsi que des risques techniques, sanitaires et environnementaux pouvant en résulter,**

- avoir procédé, ou renoncé en parfaite connaissance de cause à procéder, à toutes investigations, études, diagnostics ou analyses qu'elle a estimés utiles,  
- disposer de l'ensemble des compétences techniques, juridiques, financières et administratives nécessaires pour apprécier l'état du bien et assumer les conséquences de son acquisition et de son projet.

En conséquence, aucun diagnostic technique, audit, étude environnementale, étude de pollution, étude géotechnique ou expertise de quelque nature que ce soit n'est fourni par le **VENDEUR**, l'**ACQUÉREUR** reconnaissant en faire son affaire personnelle et exclusive, sans pouvoir rechercher la responsabilité du **VENDEUR** à quelque titre que ce soit.

La présente vente est conclue hors du champ d'application des dispositions protectrices du droit de la consommation, **la Commune agissant en qualité de personne publique avertie, pour les besoins exclusifs de l'exercice de ses compétences et de la réalisation d'un projet d'intérêt général.**

Le **VENDEUR** déclare **n'avoir jamais exploité** le bien objet des présentes, ni exercé sur celui-ci, directement ou indirectement, **une activité hospitalière, médicale, industrielle, commerciale ou assimilée**, susceptible d'être à l'origine de pollutions, contaminations, déchets ou nuisances environnementales.

Le **VENDEUR** précise avoir acquis le bien en l'état, sans en être le dernier exploitant, et n'avoir réalisé aucun fait, ouvrage ou activité susceptible d'avoir modifié l'état du sol, du sous-sol ou des constructions existantes.

En conséquence, le **VENDEUR** ne pourra être tenu pour responsable, à quelque titre que ce soit, des pollutions, contaminations, déchets, matériaux ou substances dangereuses dont l'origine serait antérieure à son acquisition, ni des obligations administratives, techniques ou financières de dépollution, de remise en état ou de mise en conformité qui pourraient être prescrites postérieurement à la cession.

**L'ACQUÉREUR** renonce expressément à tout recours, action ou garantie à l'encontre du **VENDEUR**, notamment au titre :

- - des vices apparents ou cachés,
- - de la pollution des sols et du sous-sol,
- - de la présence d'amiante, plomb, hydrocarbures, déchets hospitaliers, produits chimiques ou autres substances dangereuses,
- - de tout sinistre, dommage ou nuisance survenant postérieurement à la cession,
- - ainsi que de toute obligation de remise en état, de dépollution ou de mise en conformité.

**L'ACQUÉREUR** s'engage à garantir, relever indemne et indemniser le **VENDEUR** de toute réclamation, action, injonction ou procédure, administrative, judiciaire ou amiable, émanant de tiers ou des autorités publiques, ayant pour cause ou pour origine l'état du bien, son usage antérieur ou son utilisation postérieure à la cession.

La présente clause constitue une condition essentielle et déterminante du consentement du **VENDEUR**, sans laquelle la cession n'aurait pas été conclue.

### **ASSURANCE, GARDE DU BIEN ET TRANSFERT DES RISQUES**

À compter de la signature de l'acte authentique, **l'ACQUÉREUR** s'engage expressément :

### **1/ À assurer les biens en totalité situés sur les parcelles 92 et 93 :**

L'ACQUÉREUR devra, à ses frais, souscrire pour la date de signature une police d'assurance couvrant le bien vendu contre l'ensemble des risques usuels, notamment incendie, explosion, dégâts des eaux, tempête, catastrophes naturelles et vandalisme, et en justifier auprès du VENDEUR sur simple demande.

### **2/ Transfert des risques**

Les parties conviennent expressément que les risques afférents au bien sont transférés à l'ACQUÉREUR à compter de l'acte authentique, conformément à l'article 1196 du Code civil.

## **CLAUSE DE PARTENARIAT FUTUR**

En contrepartie de la présente vente consentie à titre gratuit, pour les motifs ci-avant exposée, la Commune s'engage à collaborer de manière constructive et faciliter la réalisation par la société dénommée **TERACTEM** d'un programme immobilier conforme à l'OAP prévu sur les terrains adjacents, notamment là où se trouvent l'ancienne blanchisserie et la future résidence hôtelière, dans un esprit de partenariat et de bonne entente.

## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La présente vente est consentie et acceptée aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment aux conditions suivantes que l'ACQUEREUR s'oblige à exécuter :

**I - L'ACQUEREUR** prendra les biens immobiliers vendus dans l'état où ils se trouveront le jour du transfert de propriété, selon leur consistance au jour des présentes, les **VENDEURS** s'interdisant formellement d'apporter à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques auxdits biens.

**II – L'ACQUEREUR** ne bénéficiera d'aucun recours contre les **VENDEURS** pour quelque cause que ce soit, et notamment pour raison :

- soit de l'état du sol ou du sous-sol de **L'IMMEUBLE** à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées.

- soit de l'état du **BIEN** vendu, des vices de toute nature apparents ou cachés dont ils peuvent être affectés, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires contraires analysés le cas échéant ci-après.

- soit de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.

- soit même de l'état parasitaire de l'immeuble vendu notamment concernant les termites ou autres insectes xylophages et ennemis des matériaux dans la mesure où les prescriptions de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 sont respectées.

- soit même de la surface du terrain sur lequel **L'IMMEUBLE** est édifié, et le cas échéant, de la surface du **BIEN** vendu n'entrant pas dans le champ d'application des dispositions de la Loi Carrez, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte de l'ACQUEREUR sans aucun recours contre les **VENDEURS**.

**Sauf à être subrogé dans le bénéfice des garanties prévues par les articles 1792 et suivants du Code Civil pour celles susceptibles d'être encore mises en jeu,**

**Il est ici rappelé que l'ACQUEREUR, aura à sa charge exclusive la réhabilitation des constructions et les démolitions partielles, du bâti actuellement**

**existant sur les parcelles vendues ainsi qu'il a été dit ci-avant.**

**III - L'ACQUEREUR** profitera des servitudes actives et supportera celles passives, de droit public ou de droit privé, pouvant grever les biens immobiliers vendus, le tout à ses risques et périls, sans recours contre les **VENDEURS** qui déclarent à ce sujet, qu'ils n'en ont créé ou laissé acquérir aucune, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme, des anciens titres de propriété et de celles ci-après rappelées.

**IV -** Il acquittera à compter de la date du transfert de propriété, les impôts, contributions, taxes fiscales, et autres charges de toute nature afférente aux biens vendus.

**V -** Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique ci-après prévu, ainsi que les formalités qui y seront inhérentes, y compris, le cas échéant, les frais des formalités nécessaires, à ce moment-là, ou dans l'avenir, pour la conservation des droits des **VENDEURS**.

**VI -** Il continuera tous contrats d'abonnements conclus avec les services des eaux, et de l'électricité, et en acquittera les redevances à compter du jour de l'entrée en jouissance.

**Les VENDEURS s'engagent à procéder aux arrêts de compte avec les différents services gestionnaires (eau, électricité, gaz...) pour le jour de la réitération des présentes par acte authentique.**

Le **VENDEUR** déclare, eu égard à la fixation du prix ci-dessus :

- Renoncer formellement à réclamer toute autre indemnité pour dépréciation ou dommages quelconques, qui seraient la conséquence de la présente vente.
- Faire son affaire personnelle de toutes indemnités à payer dans le cas où le bien est ci-après déclaré comme étant libre de toute location ou occupation, à tous locataires, fermiers ou occupants pouvant se révéler ultérieurement.

### **CONDITIONS ET DECLARATIONS PARTICULIERES**

#### **1).- Sur la situation locative et les modalités d'entrée en jouissance :**

Le représentant ès-qualité du **VENDEUR** déclare :

- Qu'aucun droit de préemption d'un locataire ne peut être exercé et que le **BIEN** est libre à ce jour de toute location ou occupation quelconque.
- Qu'en outre, il n'existe actuellement aucun contrat en cours afférent aux biens objets des présentes susceptible de lier **L'ACQUEREUR** avec un tiers et notamment qu'il n'existe aucun contrat d'affichage ou de location de panneau publicitaire.
- Qu'en toute hypothèse, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences pécuniaires ou autres pouvant résulter d'une précédente occupation, le tout de manière à ce que **L'ACQUEREUR** ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

#### **2).- En ce qui concerne les servitudes :**

Le **VENDEUR** précise qu'à sa connaissance, il n'existe sur le bien pas de servitudes autres que celles pouvant résulter de sa situation au regard de l'urbanisme, de l'état naturel des lieux, des prescriptions administratives ou de la Loi.

### **3).- En ce qui concerne la situation hypothécaire :**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque ainsi qu'il résulte d'un état hypothécaire.

## **DIAGNOSTICS IMMOBILIERS – SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **LUTTE CONTRE LES TERMITES**

Le notaire soussigné informe les parties des dispositions suivantes relatives à la lutte contre les termites.

La loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 instaure une impossibilité pour le vendeur d'un immeuble situé dans une zone contaminée ou susceptible de l'être à court terme délimitée par arrêté préfectoral de s'exonérer de la garantie des vices cachés résultant de la présence de termites sauf pour lui à remettre à ses frais à l'acquéreur un rapport sur l'état parasitaire de moins de six mois devant être annexé à l'acte de vente. Etant toutefois précisé que l'exonération des vices cachés ne peut être revendiquée par un vendeur professionnel de l'immobilier. Etant observé que l'auteur de ce rapport doit justifier d'une assurance de responsabilité.

De la loi sus-visée découlent les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.
- dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver dans une zone contaminée ou susceptible de l'être ayant fait l'objet d'une délimitation par le Conseil Municipal, l'obligation faite par le Maire aux propriétaires d'immeubles de procéder dans les six mois à la recherche de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires et, en cas de carence, y faire procéder aux frais du propriétaire. Précision faite que l'article 9 de la loi numéro 99-471 dispose que les fonctions d'expertise ou de diagnostic sont exclusives de toute activité de traitement préventif, curatif, ou d'entretien de lutte contre les termites.

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- les **BIENS** ne sont pas contaminés par les termites ;
- qu'ils n'ont reçu du Maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'immeuble ne se trouve pas dans une zone délimitée comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

### **MERULES**

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

L'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que « I.- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges. Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants : [...] 9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3, l'information sur la présence d'un risque de mэрule ».

Le **VENDEUR** déclare que les **BIENS** objets des présentes ne sont pas situés

dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par arrêté préfectoral.

Le **VENDEUR** déclare en outre qu'à sa connaissance les **BIENS** ne sont pas contaminés par les mэрules et l'**ACQUEREUR** lors de la visite des biens déclare ne pas avoir constaté la présence de mэрule.

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé qu'en cas de contamination par les mэрules, le propriétaire de l'immeuble doit en faire la déclaration en Mairie.

### SATURNISME

Les **BIENS** objets des présentes ayant été construit **avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949** et étant affecté, en tout ou partie, à usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

L'**ACQUEREUR** n'a pas souhaité, compte tenu du fait que le bien acquis par ses soins l'est en vue de sa réhabilitation qu'un état relatif à l'éventuelle présence de plomb dans les biens vendus soit d'ores et déjà établi et annexé aux présentes.

Aucune garantie n'est donnée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** en ce qui concerne les risques d'exposition au plomb.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de la situation du bien vendu au regard de la législation sus-visée et de la présence éventuelle de plomb.

### AMIANTE

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

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

Les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties :

**I** - que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R. 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

**II** - le contenu des articles R. 1334-15, R. 1334-16 et R. 1334-17 du Code de la santé publique relatifs aux immeubles d'habitation, respectivement :

*« Les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante. »*

*« Les propriétaires des parties privatives d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante.*

*Ils font également réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente. »*

*« Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante. »*

**III** - et le contenu de l'article R. 1334-18 du Code de la santé publique relatif aux immeubles à usage autre que l'habitation, savoir :

*« Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante. »*

**VENDEUR** et **ACQUEREUR** prennent acte de cette réglementation.

L'**ACQUEREUR** n'a pas souhaité, compte tenu du fait que le bien acquis par ses soins l'est en vue de sa réhabilitation qu'un état relatif à l'éventuelle présence de matériaux contenant de l'amiante dans les biens vendus soit d'ores et déjà établi et annexé aux présentes.

Aucune garantie n'est donnée par le **VENDEUR** à l'**ACQUEREUR** en ce qui concerne la présence éventuelle d'amiante.

L'**ACQUEREUR** déclare faire son affaire personnelle de la situation du bien vendu au regard de la législation sus-visée et de la présence éventuelle d'amiante.

### AUTRES DIAGNOSTICS

L'**ACQUEREUR** dispense expressément le **VENDEUR** de produire tout diagnostic (électricité, gaz, diagnostic de performance énergétique etc...), déclarant vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque, compte tenu du projet de réhabilitation du bâti.

### ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES

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, ainsi qu'il résulte du dossier sur les risques naturels et pollution, demeuré annexé au présent acte Annexe n°4.

### RADON

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant **en zone faible**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire, le tout ainsi qu'il résulte du dossier Georisques demeuré annexé au présent acte **Annexe n°5**

## **DOSSIER RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état des risques délivré par la Société dénommée NOTA RISQUES URBA fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral, auquel sont jointes diverses cartographies, est demeuré annexé au présent acte **Annexe susvisée**.

### **\* Plan de prévention des risques naturels**

Le territoire de la Commune est concerné par un plan de prévention des risques naturels.

### **\* Plan de prévention des risques miniers**

La Commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

### **\* Plan de prévention des risques technologiques**

La Commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### **\* Sismicité**

La Commune est située dans une zone de sismicité moyenne **indice 4**.

### **\* Absence de sinistres avec indemnisation**

Le VENDEUR 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.

### **\* Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ainsi qu'il résulte du dossier Nota-risques Urba susvisé et annexé.

### **\* Obligations légales de débroussaillage (OLD)**

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

## **ALEA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa **FAIBLE**.

Le compte rendu résultant du dossier sur les risques naturels et pollution susvisé et annexé.

Ledit dossier comprenant notamment :

*Installations industrielles*  
*Installation rejetant des polluants*  
*Sites et sols industriels*  
*Sites pollués « Basol »*  
*Sites inventaire « Basias »*

**CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées et les comptes rendus demeurés annexés au présent acte :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (CASIAS)
- 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 des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer

**DECLARATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS CLASSEES**

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 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 la 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. »*

Le **VENDEUR** déclare et garantit :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, sur les lieux objet du présent acte ;
- Que les terrains vendus ne sont, à sa connaissance, frappés d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée soumise à autorisation ou à enregistrement sur le terrain.

De même, qu'il n'a jamais exercé sur les terrains vendus et les terrains voisins d'activités entraînant les dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), et notamment celles visées par la Loi du 19 juillet 1976, telles que les installations classées soumises à autorisation.

- Qu'en outre, à sa connaissance, il n'y a eu aucune activité ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives,

- Qu'à sa connaissance l'immeuble objet du présent acte n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance visée aux articles L 125-2 ou L 128-2 du code des assurances, garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

**Le tout à l'exception de la blanchisserie de l'ancien Hôpital départemental qui est néanmoins implanté sur la parcelle cadastrée à la section F sous le numéro 95 (non concernée par les présentes).**

Le **VENDEUR** ayant satisfait à l'obligation d'information qui lui incombe, en ce qui concerne le **BIEN** immobilier vendu, il ne sera pas tenu de garantir les vices dudit tènement immobilier inhérents aux risques de pollution.

Il est en outre rappelé que les biens objets des présentes ont par le passé, fait l'objet d'**une activité hospitalière, médicale, industrielle, commerciale ou assimilée**, susceptible d'être à l'origine de pollutions, contaminations, déchets ou nuisances environnementales, ce dont l'**ACQUEREUR** déclare être pleinement informé et réaliser l'acquisition en l'état, en supportant intégralement et exclusivement les coûts.

### **DECLARATIONS RELATIVES AUX « DECHETS » :**

Le Notaire informe les parties :

1°) que l'Article L 541-2 du Code de l'environnement fait peser l'obligation d'élimination des « déchets », pouvant être présents sur le site vendu, sur toute personne qui les **produit** ou les **détient** et que d'autre part, l'Article L 541-3 dudit code dispose que l'autorité de Police peut imposer des mesures aux frais du responsable.

Il précise que la notion de « responsable » peut être étendue comme le « Producteur », le « Détenteur », l'« Exploitant » ou le « Propriétaire ».

2°) qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées le cas échéant. 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 et garantit :

- 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'ils n'a jamais déposé, enfoui, ni utilisé sur les terrains de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, PCB ou PTC (polychlorobiphéyles et polychloroterphényles) directement ou dans les appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

- Qu'ils n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'Article 1er de la loi n° 76-663 sus-visée, en qualité de « détenteur » ou de « propriétaire », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

L'**ACQUEREUR** prend acte de ces déclarations ci-dessus relatives aux « Installations Classées » et aux « Déchets ».

**Le tout à l'exception de la blanchisserie de l'ancien Hôpital départemental qui est néanmoins implanté sur la parcelle cadastrée à la section F sous le numéro 95 (non concernée par les présentes).**

Le **VENDEUR** ayant satisfait à l'obligation d'information qui lui incombe, en

ce qui concerne le **BIEN** immobilier vendu, il ne sera pas tenu de garantir les vices dudit tènement immobilier inhérents aux risques de pollution.

Il est en outre rappelé que les biens objets des présentes ont par le passé, fait l'objet d'**une activité hospitalière, médicale, industrielle, commerciale ou assimilée**, susceptible d'être à l'origine de pollutions, contaminations, déchets ou nuisances environnementales, ce dont l'**ACQUEREUR** déclare être pleinement informé et réaliser l'acquisition en l'état, en supportant intégralement et exclusivement les coûts.

### **DECLARATION SUR LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire des dispositions de l'article 18-1 inséré par la loi du 17 janvier 2001 dans la loi du 27 septembre 1941. Désormais les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans leur terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées de l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

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

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance le terrain vendu ne fait pas l'objet par le Préfet de la Haute-Savoie de mesure de détection ou de protection de sites archéologiques.

L'**ACQUEREUR** s'engage néanmoins, en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, à en signaler l'existence auprès du service régional de l'archéologie de la Préfecture conformément à l'Article L 531-14 du Code du patrimoine.

### **REITERATION AUTHENTIQUE**

Sous la seule réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, les présentes conventions lient les parties définitivement. La présente vente est formée en dépit de tout transfert de propriété et de tout paiement du prix dans l'immédiat, dont les obligations sont différées à la régularisation de l'acte authentique.

**A)** A défaut de réalisation de l'une ou l'autre de ces conditions suspensives dans le délai ci-dessus fixé, les présentes conventions seront de plein droit nulles et non avenues sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire et sans indemnité ni pénalité de part ni d'autre.

**B)** Si les conditions suspensives se réalisent dans le délai sus-indiqué, ou si le bénéficiaire de ces conditions suspensives renonce à se prévaloir de leur défaillance, les présentes conventions seront réitérées dans le délai de **QUINZE JOURS** de la réalisation de ces conditions suspensives par acte authentique à recevoir par Maître Vincent ORTOLLAND, notaire à ANNECY (74370), **au plus tard le 30 décembre 2026.**

#### **Passé cette date :**

Huit jours après la signification par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la partie la plus diligente sommant l'autre de s'exécuter et demeurée sans effet ;

Toutes les conditions suspensives étant réalisées et si l'une des parties ne pouvait ou ne voulait pas réitérer les présentes conventions par acte authentique :

- s'il s'agit du **VENDEUR** :

**L'ACQUEREUR** aura la possibilité savoir :

\* De l'y contraindre par toute voie de droit, sans préjudice de l'obtention éventuelle de tous dommages et intérêts.

\* Soit de mettre fin unilatéralement aux présentes qui seront alors de plein droit caduques et non avenues et le **VENDEUR** sera alors de plein droit redevable envers **L'ACQUEREUR**, d'une somme fixée d'ores et déjà à **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR)** à titre de stipulation de pénalités, sans aucune formalité judiciaire.

**L'ACQUEREUR** aura alors la possibilité de réclamer le versement par le **VENDEUR** par toute voie de la somme de **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR)** le montant de l'indemnité ci-dessus.

- s'il s'agit de **L'ACQUEREUR** :

Le **VENDEUR** aura la possibilité savoir :

\* soit d'exiger la vente par toute voie de droit, sans préjudice de l'obtention éventuelle de tous dommages et intérêts ;

\* Soit de mettre fin unilatéralement aux présentes qui seront alors de plein droit caduques et non avenues et **L'ACQUEREUR** sera alors de plein droit redevable envers le **VENDEUR**, d'une somme fixée d'ores et déjà à **CINQ CENT MILLE EUROS (500 000,00 EUR)** à titre de stipulation de pénalités, sans aucune formalité judiciaire.

**Le VENDEUR aura alors la possibilité** de réclamer le versement par **L'ACQUEREUR** par toute voie de la somme représentant la stipulation de pénalité ci-dessus.

**Précision étant ici faite que conformément à l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au VENDEUR que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur du présent avant-contrat que le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la clause pénale si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Toute stipulation contraire est réputée non écrite.

Le **VENDEUR** et **L'ACQUEREUR**, s'ils ne sont pas entièrement indemnisés du préjudice subi par lui au moyen de l'indemnité ci-dessus fixée, conservera le droit de demander en justice tous dommages et intérêts supplémentaires.

### **POUVOIRS**

Du consentement de toutes les parties, les présentes conventions ont été établies en un exemplaire original unique qui demeurera en la garde de l'Office Notarial de Maître Vincent ORTOLLAND, notaire à ANNECY-PRINGY (74370), qui en est constitué dépositaire commun dans l'intérêt des parties.

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 710-1 du Code civil, les parties sont informés, savoir :

*« Le dépôt au rang des minutes d'un notaire d'un acte sous seing privé, contresigné ou non, même avec reconnaissance d'écriture et de signature, ne peut donner lieu aux formalités de publicité foncière. Toutefois, même lorsqu'ils ne sont pas dressés en la forme authentique, les procès-verbaux des délibérations des assemblées générales préalables ou consécutives à l'apport de biens ou droits immobiliers à une société ou par une société ainsi que les procès-verbaux*

*d'abornement peuvent être publiés au bureau des hypothèques à la condition d'être annexés à un acte qui en constate le dépôt au rang des minutes d'un notaire ».*

En conséquence, pour le cas où, toutes les conditions suspensives étant réalisées, la réitération des présentes par acte authentique ne serait pas effectuée à la date prévue, les parties sont informées par le rédacteur des présentes que la forme sous seing privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au bureau des hypothèques compétent, en vue de le rendre opposable aux tiers.

Si l'une des parties refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la présente convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au bureau des hypothèques compétent afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique auquel demeurera annexé le présent acte sous signatures privées, pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au bureau des hypothèques compétent dans l'attente d'une décision judiciaire, avec reprise dans ledit procès-verbal de l'ensemble des mentions et éléments nécessaires à la réalisation de la formalité de publicité foncière.

## **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

### **TVA**

Pour la perception des droits, les parties font les déclarations suivantes :

La vente objet des présentes portant sur un immeuble bâti et achevé depuis plus de 5 ans, la présente mutation n'entre pas de plein droit dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur ajoutée du chef du **VENDEUR** (article 261-5 du Code Général des Impôts)

### **DROITS DE MUTATION**

Compte-tenu de sa qualité, la **COMMUNE DE REIGNIER-ESERY**, l'**ACQUEREUR** ne supporte aucun droit de mutation, conformément à l'article 1042 du Code Général des Impôts

### **PLUS-VALUES**

Le représentant de la société dénommée **TERACTEM**, déclare, par son représentant ès-qualité, qu'il ne relève pas du régime d'imposition des plus-values immobilières réalisées par les particuliers (150 U à 150 VH et 200 B du Code Général des Impôts).

## **DISPOSITIONS DIVERSES - CLOTURE**

### **PRISE EN CHARGE DES FRAIS**

L'**ACQUEREUR** payera tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes conventions et de l'acte authentique à régulariser et de ses suites, ainsi que les formalités qui y seront inhérentes, y compris, le cas échéant, les frais des formalités nécessaires, à ce moment-là, ou dans l'avenir, pour la conservation des droits du **VENDEUR**.

1°) En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état-civil, état hypothécaire, seront supportés :

- par le **VENDEUR** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ou si cette non-réalisation lui est imputable.

- par l'**ACQUEREUR** dans tous les autres cas. Dans cette hypothèse, la somme éventuellement versée à titre de provision sur frais, constituera un acompte tant sur la rémunération de la rédaction des présentes que sur le paiement des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

2°) En cas de réalisation de la vente, il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, à la seule charge du **VENDEUR**: frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale du ou des **BIENS** vendus, frais d'apurement de la situation locative, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures telles que l'eau, l'électricité, le gaz, arrêtés au jour de l'entrée en jouissance.

### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DE L'AVANT-CONTRAT**

Si un sinistre par incendie ou par catastrophe naturelle frappait les **BIENS** dont s'agit durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant.

b- soit de maintenir l'acquisition des **BIENS** 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 aux présentes. Les **VENDEURS** entendent que dans cette hypothèse l'**ACQUEREUR** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est expressément précisé que la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre ou une catastrophe de nature à rendre les **BIENS** inhabitable.

### **REGLES DE CONFLIT ET D'INTERPRETATION**

Il est expressément convenu que les présentes constituent à compter de ce jour la seule loi contractuelle des parties. Toutes les correspondances ou accords antérieurs, quel qu'en soit la forme, deviennent de ce fait sans effet, aussi bien en tant que convention qu'en tant qu'outil d'interprétation du présent contrat.

Jusqu'à l'**ACTE DE VENTE**, les relations entre les parties seront régies par les stipulations du présent acte. Postérieurement à cette date, les relations entre les parties seront régies par l'**ACTE DE VENTE**.

Par ailleurs, il est convenu que la nullité d'une stipulation du présent acte ne saurait porter atteinte aux autres stipulations, ni affecter la validité de l'acte ou ses effets juridiques, sauf si la nullité d'une ou plusieurs stipulations portait atteinte, de façon exagérée, à l'équilibre dudit acte ou concernait un élément de formation du contrat.

### **ENGAGEMENT DE BONNE FOI**

Les **PARTIES**, tenues d'exécuter leurs conventions de bonne foi, s'engagent à coopérer dans toute la mesure de leurs moyens et pour autant que leur intervention soit nécessaire, pour faciliter la réalisation de la vente, préciser et mettre en œuvre les

dispositions arrêtées aux présentes ou en formant la conséquence nécessaire, et plus généralement pour faciliter sa réalisation.

Elles s'interdisent notamment de se prévaloir, pour se libérer des engagements assumés en vertu de la présente promesse, de toute difficulté de forme ou de toute difficulté susceptible d'être résolue dans un délai raisonnable ; tant que ces difficultés ne remettent pas en cause, de manière significative, les droits résultants du présent acte, leurs intérêts économiques ou leur sécurité juridique.

Elles s'engagent dans la même mesure à négocier de bonne foi toutes adaptations, le cas échéant, nécessaires pour parvenir à la régularisation de **l'ACTE DE VENTE**.

### REDACTION

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Vincent ORTOLLAND, notaire à ANNECY (PRINGY).

### 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 de grande instance de la situation du **BIEN**. Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

### REQUISITION

Les parties confèrent à l'un des collaborateurs de la société dénommée Vincent ORTOLLAND et Yannick CHAPPUIS, Notaires, SELARL, titulaire d'un office notarial à ANNECY-PRINGY (74370), 79 route de la Ravoire, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

-De procéder à toutes notifications en vue de purger tous droits de préemption ou de préférence et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires.

-De solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la réitération des présentes.

-De notifier, si nécessaire, les présentes conformément à l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation à **l'ACQUEREUR**,

-D'effectuer toutes demandes d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire et autres nécessaires à la réitération des présentes.

-De signer toute déclaration de plus-value éventuelle qui sera déposée lors de la publication de l'acte définitif au fichier immobilier accompagnée de l'impôt exigible.

-De prélever sur le prix de vente les sommes nécessaires au paiement de la plus-value éventuelle dégagée par la mutation.

-De faire toutes démarches éventuelles et nécessaires auprès de tout représentant fiscal accrédité et de payer le montant de ses honoraires.

- De dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

## **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés 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.

## **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

## **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

## **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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.

### **DISJONCTION DES PIÈCES JOINTES**

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

**FAIT à  
LE**

En un seul exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de L'Office notarial situé 38 rue du Goléron à ANNECY (74370) - PRINGY, constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils.

Les présentes comprenant :

- vingt-deux pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs

Envoyé en préfecture le 19/02/2026

Reçu en préfecture le 19/02/2026

Publié le



ID : 074-217402205-20260210-2026DELIB011-DE

- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul