



BAIL

RIBEAUVILLE_STATION D'EPURATION - 00027606S1

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Commune de RIBEAUVILLE, sise en l'hôtel de ville situé, 2 Place Hotel de ville 68150 RIBEAUVILLE, représentée par **Monsieur Jean-Louis CHRIST**, en qualité de Maire, dûment habilité aux fins de signatures des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du, jointe en annexe des présentes.

*Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »*

D'UNE PART

ET

Orange, Société Anonyme au capital de 10 640 226 396 euros dont le siège social est situé à Paris, 78 rue Olivier de Serres 75015 Paris, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le N° 380 129 866,

Représentée par Davy LETAILLEUR en sa qualité de Directeur de l'Unité de Pilotage Réseau Nord-Est, 73 rue de la Cimaie, 59650 Villeneuve-d'Ascq agissant au nom d'Orange

*Ci-après dénommée « **Le Preneur** »*

D'AUTRE PART

Il est exposé et convenu ce qui suit.

Exposé

« Le Preneur », dans le cadre de son activité d'opérateur de communications électroniques, doit procéder pour l'exploitation de ses réseaux à l'implantation d'« Equipements Techniques ».

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées afin de signer un bail pour l'implantation d'« Equipements Techniques » sur l'immeuble dont « Le Bailleur » déclare être Propriétaire sis :

Chemin de l'Abattoir
lieu-dit "STANGENWEIHER"
68150 RIBEAUVILLE

Référence cadastrale : Section : 38 - Parcelle : 130

Il est stipulé entre les Parties que celles-ci agiront de bonne foi et avec une parfaite loyauté pendant la durée du présent bail et de ses renouvellements éventuels. Ainsi, « Le Bailleur » observera un comportement impartial et équitable à l'égard du « Preneur ».

Le présent exposé fait partie intégrante du présent bail.

ARTICLE I – OBJET DU CONTRAT

Le présent bail a pour objet de préciser les conditions dans lesquelles « Le Bailleur » loue au « Preneur », qui l'accepte, les emplacements techniques définis à l'article II afin de lui permettre l'implantation, la mise en service et l'exploitation des « Equipements Techniques ».

Par « Equipements Techniques », il convient d'entendre l'ensemble des matériels composant une station relais, à savoir notamment et selon la configuration des lieux, un ou des support(s) d'antennes, des antennes, des câbles et chemins de câbles, des armoires techniques, le tout relié aux réseaux électriques et de télécommunications.

ARTICLE II – EMPLACEMENTS MIS A DISPOSITION PAR « LE BAILLEUR »

« Le Bailleur » s'engage à mettre à la disposition du « Preneur », au plus tard à la date de signature des présentes, les emplacements d'une surface de 50 m² environ, dont les plans figurent en Annexe II.

Ces emplacements sont destinés à mettre en place les « Equipements Techniques » du « Preneur » nécessaires à son activité d'exploitant de systèmes de communications électroniques.

ARTICLE III – PROPRIETE

Les « Equipements Techniques » installés sont et demeurent la propriété du « Preneur ». En conséquence, ce dernier assumera toutes les charges, réparations et impositions afférentes aux dits « Equipements Techniques ».

ARTICLE IV – ETATS DES LIEUX

Lors de la mise à disposition effective des emplacements, un état des lieux, annexé aux présentes (Annexe IV), sera dressé contradictoirement par les Parties (état des lieux d'entrée) et lors de la restitution effective des lieux loués (état des lieux de sortie).

ARTICLE V – CONDITIONS D'ACCES

« Le Preneur », ainsi que toute personne mandatée par lui, auront libre accès au site, aux conditions d'accès définies ci-dessous, tant pour les besoins de l'installation de ses « Equipements Techniques », que pour ceux de leur maintenance et entretien.

« Le Bailleur » s'engage à fournir les clés d'accès des barrières du « chemin de l'abattoir » et accepte que celle-ci soient placées dans une boîte à clé afin de garantir l'accès 24 heures sur 24, 7 jours sur 7.

ARTICLE VI – AUTORISATIONS

« Le Preneur » fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives et réglementaires nécessaires.

A cet effet, « Le Bailleur » s'engage à fournir au « Preneur », dans un délai de quinze (15) jours à compter de la demande de ce dernier, tout document écrit qui serait nécessaire au dépôt des demandes d'autorisation ci-dessus mentionnées.

En cas de refus ou de retrait des autorisations administratives et réglementaires nécessaires à l'implantation et l'exploitation des « Equipements Techniques » visés par les présentes, « Le Preneur » pourra soulever la résolution de plein droit du présent bail en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ARTICLE VII – TRAVAUX D'AMENAGEMENT, ENTRETIEN, REPARATION DES LIEUX LOUES

VII. 1 – Travaux d'aménagement dans les lieux loués

« Le Bailleur » accepte que « Le Preneur » réalise à ses frais exclusifs, dans les lieux loués, les travaux d'aménagement nécessaires à l'activité d'opérateur de téléphonie mobile et les travaux éventuels de modification sur les surfaces louées nécessaires à la réalisation desdits travaux d'aménagement.

A la demande du « Bailleur », l'accès au site se fera par le chemin de l'abattoir indépendamment de l'accès aux serres municipales. L'installation du portail d'accès sera au frais du « Preneur ».

A la demande du « Bailleur », « Le Preneur » s'engage à lui remettre un descriptif technique desdits travaux d'aménagement.

« Le Preneur » devra procéder ou faire procéder à l'installation de ses « Equipements Techniques » en respectant strictement les normes techniques et les règles de l'art.

VII. 2 – Entretien des emplacements loués

« Le Preneur » s'engage à maintenir les emplacements loués en bon état d'entretien locatif pendant la durée de leur occupation.

« Le Bailleur » s'engage quant à lui à assurer au « Preneur » une jouissance paisible des emplacements loués, à le garantir des vices cachés et à effectuer, à sa charge, les réparations autres que locatives se rapportant aux emplacements loués.

VII. 3 – Entretien des Equipements Techniques

« Le Preneur » devra entretenir ses « Equipements Techniques » dans les règles de l'art, à ses frais et sous sa seule responsabilité, de manière à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté à l'immeuble ou à ses occupants.

De la même façon, « Le Bailleur » s'engage à entretenir ses propres installations éventuelles de manière telle qu'aucun incident ne puisse, du fait d'un défaut d'entretien, générer des perturbations dans le fonctionnement des « Equipements Techniques » du « Preneur » ou lui créer un quelconque trouble de jouissance.

VII. 4 – Raccordement en énergie

« Le Preneur » souscrira en son nom l'abonnement nécessaire au fonctionnement de ses « Equipements Techniques ».

A ce titre, « Le Bailleur » s'engage à autoriser « Le Preneur » à souscrire et faire installer un compteur à son nom.

VII. 5 – Modifications / extension des Equipements Techniques

Les « Equipements Techniques » implantés pourront faire l'objet de toutes modifications et / ou extensions que « Le Preneur » jugera utiles, dès lors que celles-ci ne modifieront pas les surfaces louées par le présent bail.

Il est expressément convenu entre les Parties que toute modification et / ou extension modifiant les surfaces louées seront soumises au « Bailleur » pour accord. Elles seront effectuées aux frais du « Preneur ».

Cependant, « Le Bailleur » s'engage d'ores et déjà à faire ses meilleurs efforts pour mettre à disposition du « Preneur » de nouveaux emplacements si ces modifications et / ou extensions le nécessitaient.

VII. 6 – Réparations

En cas de travaux indispensables, touchant l'un ou plusieurs des emplacements loués, qui ne pourraient être différés à l'expiration du présent bail et qui seraient nécessaires au bon entretien ou à la réparation de l'immeuble, conduisant à la suspension temporaire du fonctionnement des « Equipements Techniques » mis en place par « Le Preneur », « Le Bailleur » devra en avvertir ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception, six (6) mois avant le début des travaux.

« Le Bailleur » s'engage, dès à présent, à faire tout son possible pour trouver une solution de substitution pendant la durée d'indisponibilité, afin de permettre au « Preneur » de transférer et de continuer d'exploiter ses « Equipements Techniques » dans des conditions techniques similaires à celles des présentes.

Si aucune solution satisfaisante n'est trouvée, « Le Preneur » pourra, sans préavis, résilier le présent bail par simple lettre recommandée avec accusé de réception, cette résiliation n'ouvrant au « Bailleur » aucun droit à indemnisation.

Le loyer visé à l'article XV sera, soit diminué du montant correspondant à la période d'indisponibilité, soit, en cas de résiliation du bail, calculé au prorata temporis.

Néanmoins, et dans l'hypothèse où « Le Bailleur » aurait consenti à des tiers cohabitants le droit d'occuper des emplacements sur son immeuble, « Le Bailleur » s'engage à faire ses meilleurs efforts pour la recherche impartiale d'une solution équitable entre les cohabitants avec lesquels il a, ou aura, contracté.

ARTICLE VIII – RETRAIT DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES

A l'échéance du terme du présent bail, pour quelque cause que ce soit, « Le Preneur » reprendra les « Equipements Techniques » qu'il aura installés dans l'immeuble objet du bail.

« Le Preneur » s'engage à restituer les lieux en bon état d'entretien locatif compte tenu d'un usage et d'un entretien normal.

ARTICLE IX – COMPATIBILITE RADIOELECTRIQUE

« Le Bailleur » ne pourra créer ou laisser créer de Nouveaux Equipements susceptibles de nuire aux « Equipements Techniques » déjà en place.

« Le Bailleur » s'engage, avant d'installer ou d'autoriser l'installation de « Nouveaux Equipements », à ce que soient réalisées, à sa charge ou à la charge financière du demandeur, les études de compatibilité nécessaires avec les « Equipements Techniques » déjà en place.

Dans l'hypothèse où il s'avèrerait que les « Nouveaux Equipements » envisagés nuiraient aux « Equipements Techniques » en place, « Le Bailleur » s'engage à ce que soit réalisée, à la charge financière du demandeur, la mise en compatibilité des « Nouveaux Equipements » avec ceux existants.

Si cette mise en compatibilité s'avère impossible à obtenir, les « Nouveaux Equipements » projetés ne pourront être installés.

« Le Bailleur » s'engage à faire figurer des clauses similaires à cet article dans les contrats le liant au demandeur.

ARTICLE X – OBLIGATIONS DES PARTIES

Le présent bail est soumis aux dispositions du Code Civil.

X. 1 – Cession – Sous-location

« Le Bailleur » autorise expressément « Le Preneur » à sous-louer les lieux loués dans les mêmes droits et conditions qu'aux présentes.

« Le Bailleur » autorise d'ores et déjà la cession du présent bail. La cession de bail sera passée avec les mêmes droits et obligations que ceux définis aux présentes. Dans cette hypothèse, « Le Bailleur » sera avisé par lettre recommandée avec accusé de réception. Les Parties pourront changer leur dénomination sociale sans que les droits et obligations du présent bail soient modifiés.

X. 2 – Opposabilité aux futurs acquéreurs

Le présent bail est opposable aux acquéreurs éventuels de l'immeuble. Ainsi, « Le Bailleur » devra en rappeler l'existence à tout acquéreur.

X. 3 – Environnement législatif et réglementaire

Pendant toute la durée du bail, « Le Preneur » s'assurera que le fonctionnement de ses « Equipements Techniques » est toujours conforme à la réglementation applicable, notamment en matière d'hygiène et de sécurité et, spécialement aux dispositions du décret n°2002-775 du 3 mai 2002 pris en application du 12° de l'article L32 du Code des Postes et Communications Electroniques et relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques.

Pour plus de précisions, « Le Bailleur » se reportera à l'annexe « IV » « les antennes-relais et la santé » où il trouvera des informations utiles sur la réglementation en vigueur, les connaissances scientifiques à ce jour.

En cas d'évolution de ladite réglementation et d'impossibilité pour « Le Preneur » de s'y conformer dans les délais légaux, celui-ci suspendra les émissions des « Equipements Techniques » concernés jusqu'à leur mise en conformité ou pourra résilier de plein droit les présentes, par lettre recommandée avec accusé de réception, sans préavis ni indemnité.

« Le Bailleur » accepte que « Le Preneur » réalise à ses frais les balisages relatifs au périmètre de sécurité sur le site objet des présentes et l'affichage requis en la matière par la réglementation en vigueur, dont « Le Bailleur » reconnaît, par ailleurs, être parfaitement informé et qu'il s'engage, en outre, à respecter.

De même, « Le Bailleur » s'engage à informer toute personne mandatée par lui-même de ladite réglementation, ainsi que des balisages et consignes de sécurité affichées par « Le Preneur ». Par ailleurs, « Le Bailleur » s'engage à informer, préalablement et par écrit dans le délai de 15 jours minimum, « Le Preneur » de toute intervention prévue dans le périmètre de sécurité de ses « Equipements Techniques » afin que « Le Preneur » puisse prendre toute mesure utile s'il y a lieu.

X. 4 – Exposition à l'amiante

« Le Bailleur » déclare et garantit que les « Equipements Techniques » du « Preneur » sont situés dans un immeuble qui n'est pas soumis à la réglementation applicable en matière de protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et notamment les dispositions des articles R. 1334-14 à R. 1334-22 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE XI – RESPONSABILITES

Chaque Partie à la présente convention supportera la charge des dommages corporels et matériels qui lui sont directement imputables et susceptibles d'être causés à l'autre Partie.

A ce titre, « Le Preneur » répondra desdits dommages dans la mesure où ceux-ci trouvent directement et exclusivement leur source dans ses « Equipements Techniques ».

Il est expressément convenu, le cas de malveillances excepté, que chaque Partie et ses assureurs renoncent à tout recours à l'encontre de l'autre Partie ainsi que des assureurs de ce dernier pour tout dommage et/ou préjudice indirect et/ou immatériel.

ARTICLE XII – ASSURANCES

Chaque Partie fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'elle estimera nécessaire pour couvrir les responsabilités visées ci-avant et s'engage à informer ses assureurs des renonciations à recours consenties dans le cadre du présent bail.

ARTICLE XIII – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de 12 (douze) ans, qui prendra effet à compter de la date de signature des présentes.

Il sera renouvelé de plein droit par périodes de 6 (six) ans, sauf dénonciation par l'une des Parties, par lettre recommandée avec accusé de réception, 24 (vingt-quatre) mois avant la date d'expiration de la période en cours.

Cette dénonciation ne pourra donner lieu à une quelconque indemnité.

ARTICLE XIV – RESILIATION

En cas de retrait ou de non renouvellement des autorisations accordées au « Preneur » pour l'exploitation de systèmes de communications électroniques, le « Preneur » pourra soulever la résolution de plein droit du présent bail en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ». En cas de force majeure rendant impossible l'exercice de l'activité du « Preneur », le présent bail perdra tout objet. Dans ce cas, « le Preneur » se réserve la possibilité de résilier de plein droit le bail à tout moment, à charge pour lui de prévenir « le Bailleur » par lettre recommandée avec accusé de réception.

Outre le cas mentionné à l'article VII. 6, « Le Preneur » pourra, pour toute raison technique impérative, résilier à tout moment le présent bail, moyennant un préavis de six (6) mois, adressé au « Bailleur » par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de non-exécution, par l'une des Parties, de ses obligations au présent bail, l'autre Partie pourra, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant un (1) mois à compter de sa présentation, résilier de plein droit le présent bail par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de force majeure temporaire, l'exécution des obligations des Parties en vertu du présent contrat sera suspendue sauf à ce que ce retard ne justifie la résolution du contrat par les Parties.

En cas de résiliation pour les motifs visés au présent article, « Le Preneur » ne sera redevable que du loyer en cours, sans autre indemnisation.

ARTICLE XV – LOYER

Le présent bail est accepté moyennant un loyer annuel de 6 000 euros (six mille euros) nets toutes charges incluses, qui prendra effet à compter de la date de signature des présentes.

Il est payable à terme à échoir à chaque date anniversaire du présent bail sur présentation d'un titre exécutoire établi par « Le Bailleur ».

Les titres exécutoires, y compris le premier, seront payables par virement à 60 jours à compter de leur date d'émission.

« Le Bailleur » transmettra, au plus tard le jour de la signature du présent bail, les pièces nécessaires au paiement du loyer visées à l'Annexe I (RIB, RIP original, un extrait Kbis datant de moins de 3 mois pour les personnes morales inscrites au RCS, un extrait SIREN pour les personnes inscrites au répertoire SIREN).

Les Parties conviennent que le loyer ne sera soumis à aucune indexation durant toute la durée du Bail.

« Le Bailleur » certifie au « Preneur » ne pas être assujéti à la TVA à la date de signature du présent bail et s'engage à informer « Le Preneur » de toute modification par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les titres exécutoires sont à établir au nom de :

Orange

Gestion immobilière - Relation Bailleur

5 rue du Moulin de La Garde

44331 Nantes Cedex 3

Les titres exécutoires porteront les références suivantes : RIBEAUVILLE_STATION D'EPURATION - 00027606S1

ARTICLE XVI – CONFIDENTIALITE

Chacune des Parties s'engage à tenir strictement confidentielles toutes les informations concernant l'autre Partie auxquelles elle pourrait avoir accès dans le cadre du présent bail, quel que soit le mode de communication desdites informations.

Sauf autorisation préalable et écrite du « Preneur », « Le Bailleur » s'interdit notamment d'utiliser ou de divulguer, directement ou indirectement, pour son propre bénéfice ou non, à quelque tiers que ce soit, les informations qui lui seront transmises par « Le Preneur » ou ses filiales, ou par les préposés de celles-ci à l'occasion de la négociation, de la conclusion, de l'exécution et/ou de la cessation des présentes.

« Le Bailleur » se porte garant de la bonne exécution de la présente obligation de confidentialité par ses dirigeants, ses représentants, ses salariés, ses sous-traitants et, plus généralement, ses collaborateurs et ses préposés quels qu'ils soient.

« Le Bailleur » s'engage à respecter la présente obligation de confidentialité pendant un délai de cinq (5) ans à compter de la résiliation ou de la cessation du présent bail, quel qu'en soit le motif.

Sont considérés comme confidentiels par nature tous documents, toutes informations ou données, quel qu'en soit le support qu'elles ont échangé au préalable de la conclusion ou à l'occasion de l'exécution du présent bail.

A l'expiration du présent bail, pour quelque cause que ce soit, les Parties s'engagent à se restituer ou à détruire les informations qu'elles se seront communiquées.

ARTICLE XVII – DONNEES PERSONNELLES

Le Preneur met en œuvre des traitements de données personnelles afin de simplifier les échanges et étapes de validation du présent bail par Le Preneur. Les personnes concernées par le présent traitement sont les cocontractants du Preneur et/ou ses représentants.

Dans ce contexte, le Preneur traite les catégories de données suivantes :

Données d'identification : Nom, prénom

Données de contact : adresse postale, email, numéro de téléphone...

Données relatives à la facturation : RIB

La durée de conservation des données traitées est de trois (3) ans après la fin de contrat. Vos données peuvent être conservées pour une durée raisonnable plus longue afin de tenir compte des durées de prescription et des obligations légales incombant au Preneur.

L'ensemble des informations collectées est nécessaire pour le traitement des échanges et étapes de validation du présent bail par le Preneur. Le Preneur s'engage à ne pas procéder à des opérations de traitement autres que celles définies aux présentes sur les données personnelles confiées ou produites dans le cadre des prestations objet de la convention. Si les données nécessitent d'être transférées hors de L'Espace Economique Européen pour les besoins des échanges et étapes de validation, ou dans un pays dont la législation n'a pas été reconnue par la Commission européenne comme apportant un niveau de protection adéquat au sens de la réglementation en vigueur sur la protection des données personnelles, Le Preneur prend les dispositions nécessaires avec ses sous-traitants et partenaires afin de garantir un niveau de protection adéquat, en toute conformité avec la réglementation applicable.

Ces informations sont destinées aux équipes du Preneur et de ses Preneur éventuels partenaires et sous-traitants en charge des opérations strictement nécessaires aux opérations de traitement des échanges et étapes de validation du présent bail par le Preneur. Le Preneur s'assurera que tous ses employés, sous-traitants et prestataires fournissant des services en vertu de la présente convention connaissent et respectent les règles relatives à la confidentialité et à la protection des données personnelles et soient soumis à une obligation spécifique de confidentialité.

Le Preneur prend les mesures de sécurité techniques et organisationnelles nécessaires pour protéger les données personnelles contre la destruction accidentelle ou illégale, la perte accidentelle, la modification, la divulgation ou l'accès non autorisés conformément aux lois applicables en matière de protection des données.

Les personnes concernées disposent d'un droit d'accès, et de rectification et de suppression des données qui les concernent. Elles peuvent demander la portabilité de ces dernières et peuvent s'opposer aux traitements réalisés ou en demander la. Elles peuvent également émettre des directives sur la conservation, la suppression ou la communication de ces données après leur décès.

Pour l'exercice de leur droit, les personnes peuvent s'adresser à upro.relationsbailleurs@orange.com en accompagnant leur demande d'un justificatif d'identité. Elles peuvent également contacter le délégué à protection des données personnelles de la Société Orange en écrivant à cette même adresse.

ARTICLE XVIII – PROCEDURE

Toutes les contestations qui pourront s'élever entre les Parties au sujet de l'application ou de l'interprétation du présent bail feront, au préalable, l'objet d'une tentative d'accord amiable.

En cas d'échec de celui-ci dans un délai de trois (3) mois, tout litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent bail pourra être porté devant le Tribunal territorialement compétent dans lequel est situé l'immeuble objet du présent bail.

ARTICLE XIX – NULLITE RELATIVE

Si l'une ou plusieurs stipulations du présent bail sont tenues pour non valables ou déclarées telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

ARTICLE XX – ENREGISTREMENT

Le présent bail fera l'objet d'une présentation volontaire à l'enregistrement expressément accepté par les Parties.

Cette formalité sera effectuée par « Le Preneur », à ses frais exclusifs.

ARTICLE XXI – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

« Le Bailleur » : Monsieur le Maire en l'hôtel de ville de RIBEAUVILLE

« Le Preneur » : Monsieur le Directeur d'Orange en ses bureaux.

Toute modification des présentes devra faire l'objet d'un avenant signé.

En 4 exemplaires originaux, dont 2 pour « Le Bailleur » et 2 pour « Le Preneur ».

Pour « Le Bailleur »

Pour « Le Preneur »

Fait à

Fait à Villeneuve-d'Ascq

Le

Le

Jean-Louis CHRIST
Maire de RIBEAUVILLE

Davy LETAILLEUR
Directeur de l'Unité de Pilotage
Réseau Nord-Est

LISTE des ANNEXES

Annexe I : Pièces justificatives à joindre **OBLIGATOIREMENT** aux présentes

Annexe II : Plans

Annexe III : Informations pratiques

Annexe IV : Fiche santé

ANNEXE I - PIECES JUSTIFICATIVES
A JOINDRE AUX PRESENTES

Bail pour le site N° 00027606S1

Titulaire du contrat (« Le Bailleur ») :

Commune de RIBEAUVILLE

Représenté(e)(s) par Monsieur Jean-Louis CHRIST (Maire)

Mandataire ou représentant (le cas échéant) :

A la signature du contrat, afin de garantir le traitement des dossiers et des titres exécutoires dans les meilleurs délais, les pièces et informations suivantes sont indispensables.

« Le Bailleur » est :

personne morale non inscrite au RCS ou au répertoire des métiers

Liste des pièces ou informations :

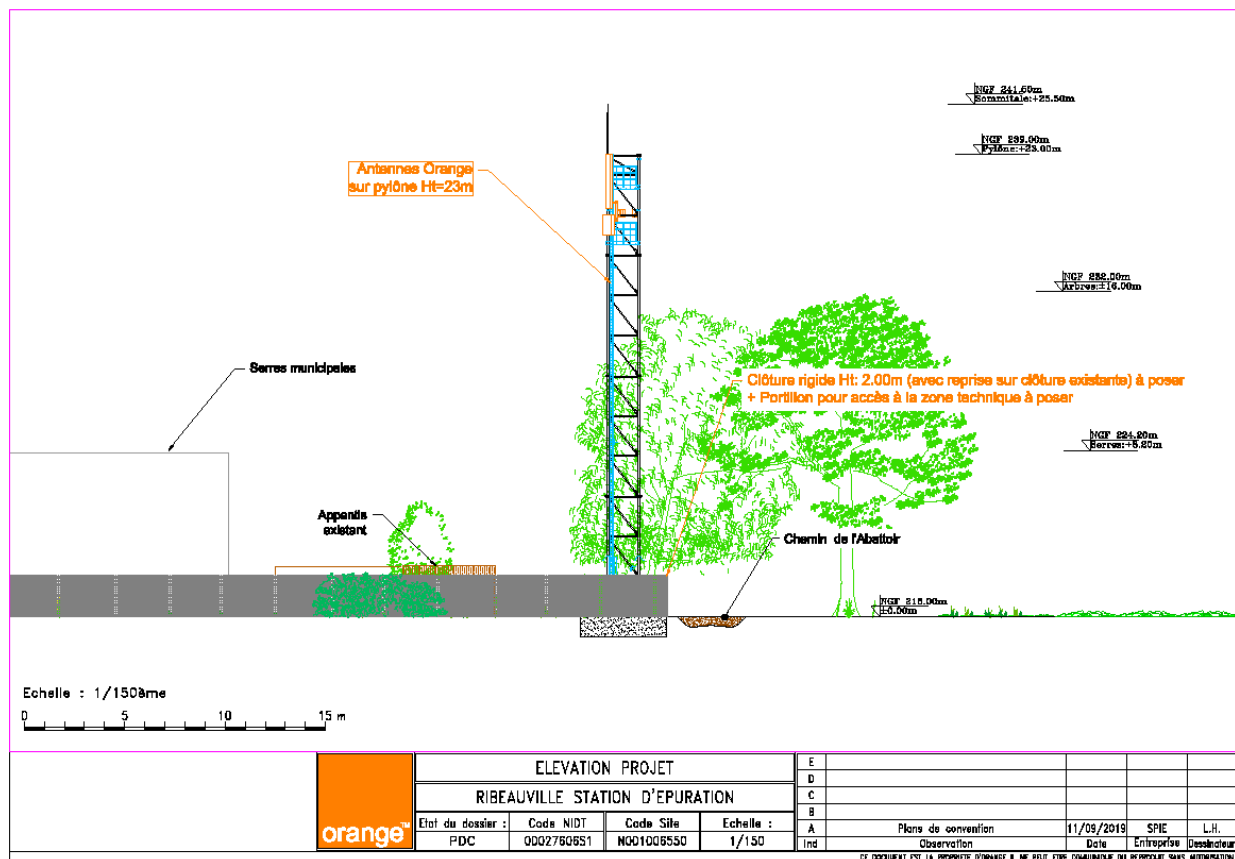
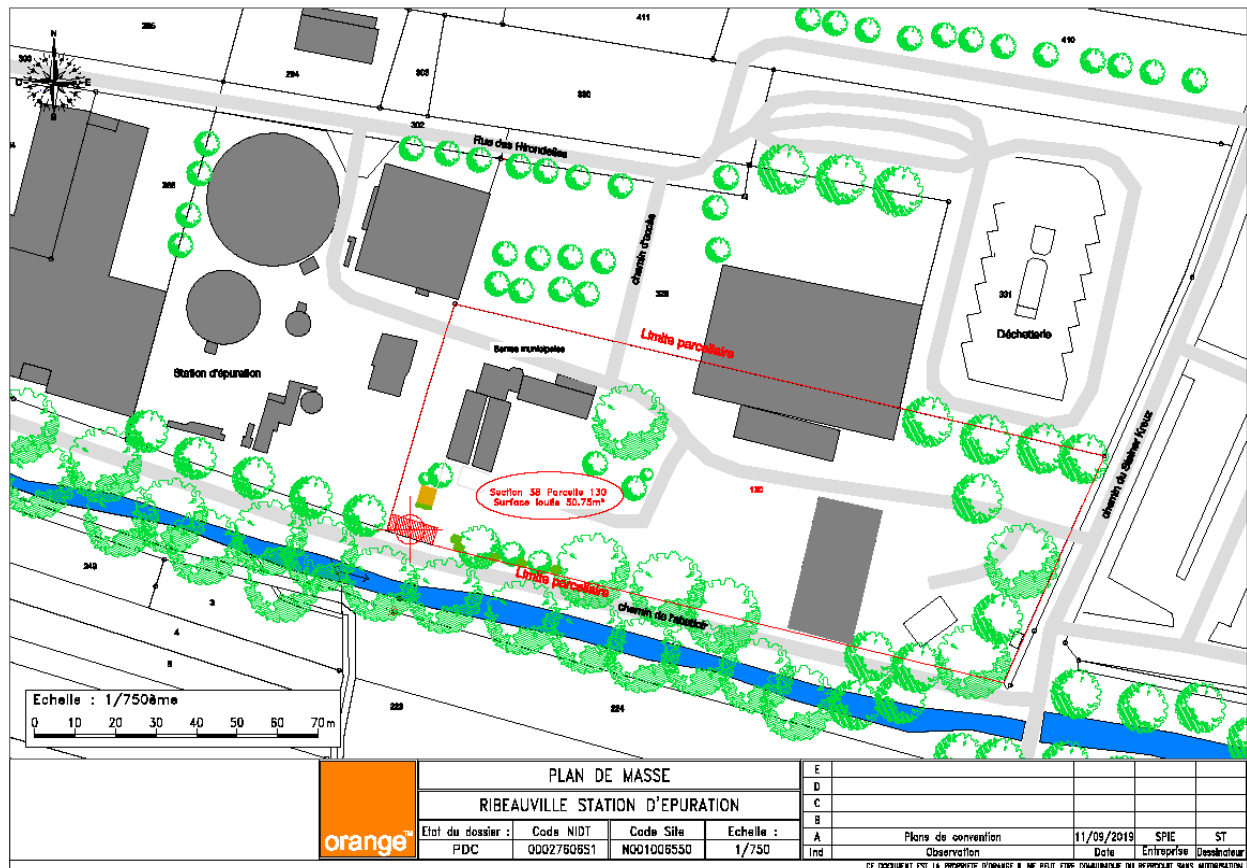
Numéro de SIRET (14 chiffres) :
216 802 694 00010

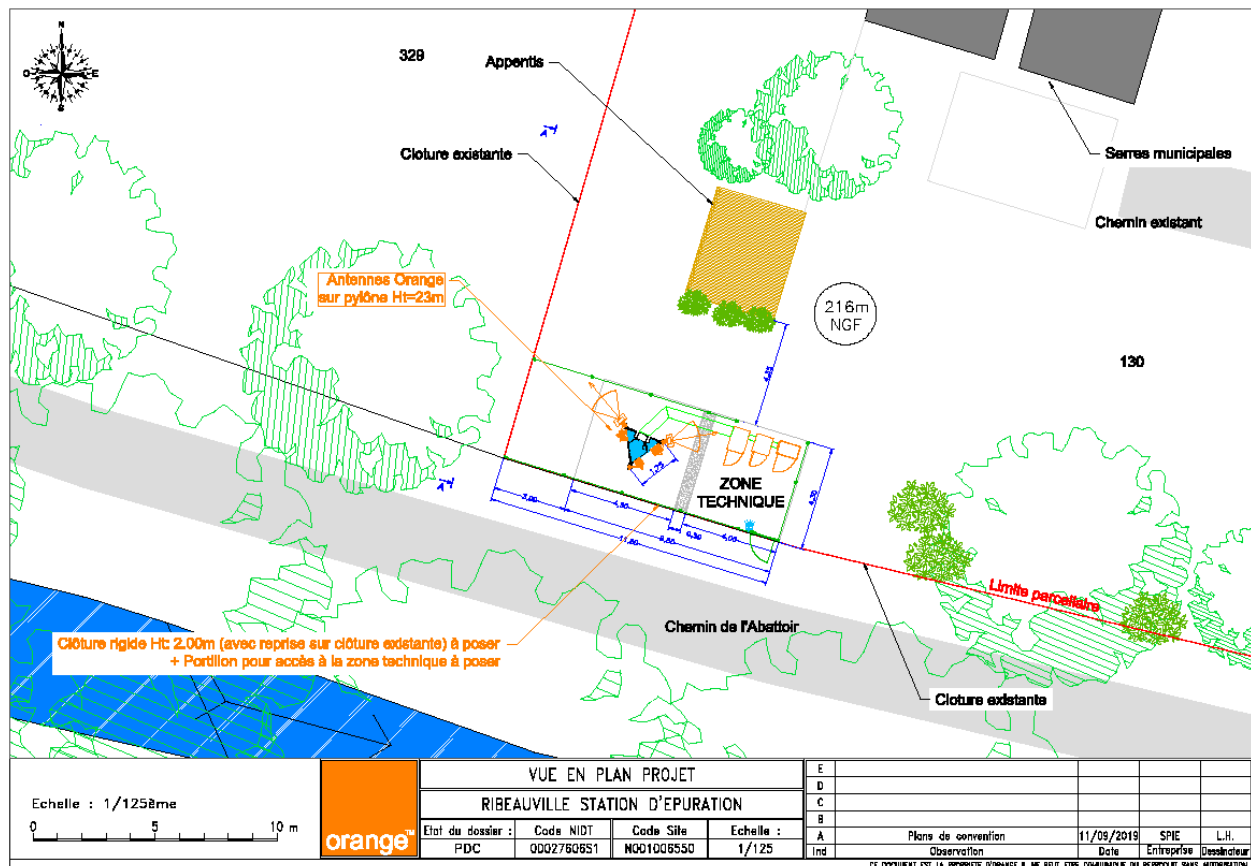
Code APE (Activité Principale Exercée)
(4 chiffres et 1 lettre) :
8411Z

Indiquer :

une adresse e-mail (pour les avis de virement) mairie@ribeauville.fr
(celle du mandataire le cas échéant)

un numéro de téléphone 03. 8.9 .73. 2

ANNEXE II – PLANS



ANNEXE III - INFORMATIONS PRATIQUES

Nom du site : RIBEAUVILLE_STATION D'EPURATION

Code du site : 00027606S1

Pour nous contacter :

- 1) Gestion de votre contrat, modification de coordonnées, facturation :

 ORANGE UPR Ouest Gestion Immobilière 5 rue du Moulin de La Garde BP 53149 44331 NANTES Cedex 3	 0 800 835 841 Service & appel gratuits choix 1 ou 2 8h à 12h et 13h30 à 17h heures métropole	 upro.relationsbailleurs@orange.com
--	--	---

- 2) Exploitation et maintenance des sites 24h/24 7j/7 :

 ORANGE UPR Nord Est Pôle régional Maintenance 6 avenue Paul Doumer 54506 Vandoeuvre-lès-Nancy cedex	 0 800 835 841 Service & appel gratuits choix 3 8h à 12h et 13h30 à 17h heures métropole	 zzz.prmuprne@orange.com
--	---	---

Pour signaler un dysfonctionnement en dehors des heures ouvrables : 0810 358 300

Interlocuteurs propriétaire :

- 1) Suivi administratif :
Adresse mail (pour les avis de virements) : mairie@ribeauville.fr
- 2) Suivi technique :
- 3) Accès :
- 4) Conditions d'accès :
24 heures sur 24, 7 jours sur 7

ANNEXE IV - LES ANTENNES RELAIS et la SANTE

Cette annexe peut être amenée à évoluer en fonction des futures réglementations.

La multiplication rapide des antennes relais de téléphonie mobile accompagnant le déploiement de la téléphonie mobile a pu susciter dans la population des interrogations sur les effets éventuels sur la santé desdites antennes relais.

ETAT DES CONNAISSANCES SCIENTIFIQUES :

A ce jour, l'expertise scientifique nationale et internationale ne conclut pas à l'existence de risques sanitaires liés à une exposition aux champs électromagnétiques émis par les antennes-relais de téléphonie mobile, dès lors que les valeurs limites d'exposition du public sont respectées.

Aide-mémoire n°304 de l'OMS de mai 2006 Champs électromagnétiques et santé publique, stations de base et technologie sans fil :

« Compte tenu des très faibles niveaux d'exposition et des résultats de recherche à ce jour, il n'existe aucun élément scientifique probant confirmant d'éventuels effets nocifs des stations de base et des réseaux sans fil pour la santé »

Avis du Comité des risques émergents et nouveaux (SCENIHR, comité scientifique indépendant mis en place par la commission européenne pour la conseiller) de février 2015 :

« Selon les résultats des recherches scientifiques actuelles, aucun effet néfaste sur la santé n'est établi si l'exposition reste inférieure aux niveaux fixés par les normes en vigueur, »

Cet avis confirme les avis précédents du SCENIHR du 19 janvier et du 6 juillet 2009 et tiennent compte de plus de 700 études publiées depuis 2008.

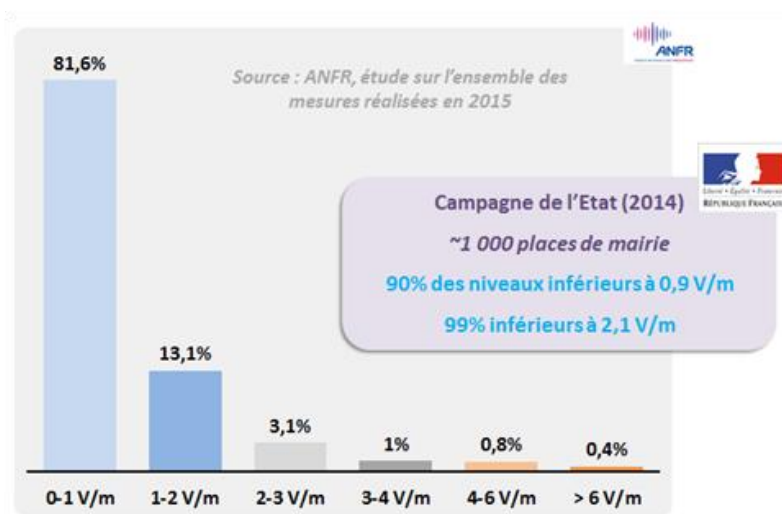
ANSES (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) rapport sur les radiofréquences Octobre 2013. Dans son communiqué de presse, l'ANSES énonce :

« L'Anses publie ce jour les résultats de l'évaluation des risques liés à l'exposition aux radiofréquences sur la base d'une revue de la littérature scientifique internationale, actualisant ainsi l'état des connaissances publié en 2009. Cette actualisation ne met pas en évidence d'effet sanitaire avéré et ne conduit pas à proposer de nouvelles valeurs limites d'exposition de la population. »

Fiche antenne relais de téléphonie mobile janvier 2017 du gouvernement

« Les conclusions de l'évaluation des risques ne mettent pas en évidence d'effets sanitaires avérés... Compte tenu de ces éléments, il n'apparaît pas fondé, sur une base sanitaire, de proposer de nouvelles valeurs limites d'exposition pour la population générale »

Par ailleurs, les dernières campagnes de mesures de l'ANFR (Agence Nationale des fréquences) montrent que l'exposition des antennes reste très faible au regard des valeurs limites fixées par la réglementation.



Pour plus d'informations se reporter au site <http://www.radiofrequences.gouv.fr/>

LA REGLEMENTATION APPLICABLE

Les limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques : le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 transpose en droit français la recommandation du Conseil de l'Union Européenne du 12 juillet 1999 elle-même basée sur les seuils publiés par la commission internationale de protection contre les rayonnements non ionisants (ICNIRP). Mai 2017 - Note interministérielle du 9 mai 2017 relative à l'implantation ou la modification substantielle d'une antenne relais.

Cette note rappelle les dispositions applicables en matière d'implantation des installations radioélectriques ainsi que les modalités d'utilisation du dispositif de surveillance et de mesure de l'exposition du public aux ondes électromagnétiques. Elle rappelle également les travaux de l'Anses concernant l'état des connaissances sanitaires sur les radiofréquences. Elle vise à faciliter la mise en œuvre des textes d'application de la loi n°2015-136 relative à la sobriété, à la transparence, à l'information et à la concertation en matière d'exposition aux ondes électromagnétiques lors de l'implantation ou de la modification substantielle des installations radioélectriques soumises à autorisation ou avis de l'ANFR.

La note : <http://circulaires.legifrance.gouv.fr/index.php?action=afficherCirculaire&hit=1&r=42246>

Décret 2016-1074 du 3 août 2016 transposant la directive 2013/35/UE sur la protection des travailleurs exposés aux champs électromagnétiques

Les employeurs doivent respecter les règles définies par le décret relatif à la protection des travailleurs contre les risques dus aux champs électromagnétiques émis par les équipements électriques et électroniques présents dans les entreprises.

Le décret définit les règles de prévention contre les risques pour la santé et la sécurité des travailleurs exposés aux champs électromagnétiques, notamment contre leurs effets biophysiques directs et leurs effets indirects connus. Il vise ainsi à améliorer la protection de la santé et de la sécurité des travailleurs, qui reposait jusqu'alors sur les seuls principes généraux de prévention, et intègre une approche graduée des moyens de prévention et du dialogue interne à mettre en œuvre en cas de dépassement des « valeurs d'action » et des « valeurs limites ».

L'employeur doit évaluer les risques de dépassement de ces valeurs limites pour les salariés exposés à des sources de rayonnement électromagnétiques ; Pour cela, il s'appuie sur les données fournies par le fabricant d'équipements de travail, l'opérateur de communication électronique, l'installateur...

A noter, toutefois que compte-tenu des différences entre les valeurs limites applicables au public et celles qui concernent les salariés, un équipement, installé dans une entreprise, conforme à un usage public (qui donc ne soumet pas l'utilisateur à une exposition au-delà des valeurs limites applicables au public) ne peut entraîner aucun risque de dépassement des valeurs limites travailleurs puisque les premières sont très sensiblement inférieures aux secondes.

L'employeur peut toujours aussi vérifier sur le terrain, à ses frais, le respect des valeurs limites par une mesure de champ électrique effectuée, de préférence, par un laboratoire accrédité par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

LA MESURE DES NIVEAUX D'EXPOSITION

Les mesures pour le public sont effectuées par des laboratoires privés accrédités par le COFRAC selon un protocole technique de l'ANFR (art. D100 et D101 du code des postes et des communications électroniques).

Afin de renforcer la transparence et l'indépendance du financement des mesures d'exposition du public aux ondes électromagnétiques, toute personne peut faire mesurer l'exposition aux ondes électromagnétiques aussi bien dans les locaux d'habitation que dans des lieux accessibles au public (parcs, commerces...). Cette démarche est gratuite.

La personne qui souhaite faire réaliser une mesure remplit un formulaire de demande, téléchargeable sur le site internet www.service-public.fr.

Elle doit impérativement faire signer ce formulaire par un organisme habilité par le décret n° 2013-1162 du 14 décembre 2013: collectivités locales (communes, groupements de communes...), agences régionales de santé, certaines associations agréées par le ministère de l'environnement ou le ministère de la santé...

Elle transmet ensuite la demande à l'ANFR qui dépêche un laboratoire accrédité et indépendant pour réaliser la mesure.

L'ANFR met à la disposition de toute personne un outil officiel, Cartoradio qui permet, d'une part, de connaître l'emplacement des stations radioélectriques et, d'autre part, d'avoir accès, pour un site donné, aux résultats des mesures de champs électromagnétiques synthétisés par une fiche de mesures. Pour accéder aux résultats, l'utilisateur renseigne une adresse ou zoome sur la carte.

Pour accéder à Cartoradio, nous vous invitons à suivre le lien suivant : www.cartoradio.fr

LES ENGAGEMENTS D'ORANGE

Orange a décliné ses engagements relatifs aux ondes radio autour de plusieurs axes :

- une communication transparente
- le respect des réglementations pour les antennes relais et mobiles
- la contribution à l'effort de recherche
- la promotion des bons usages du mobile
- une politique groupe sur les ondes radio au travail

Le site du groupe Orange et les ondes radio : <http://www.ondes-radio.orange.com/fr/Accueil>

Le site Bien vivre le digital : <https://bienvivreledigital.orange.fr/>

Colmar , le 04/04/2019

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU HAUT-RHIN
Division Missions Domaniales
Pôle d'Évaluation Domaniale
Adresse : 3, rue Fleischhauer – bâtiment J
68 026 Colmar cédex
Téléphone : 03.89.24.85.68
Courriel du service :
ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le directeur départemental des Finances Publiques du Haut-Rhin

MAIRIE DE RIBEAUVILLE
2 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
BP 50 037
68 152 RIBEAUVILLE CEDEX

MAIRIE DE
RIBEAUVILLE
09 AVR. 2019

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur : Sébastien PAFFENHOFF
Téléphone : 03 89 24 86 07
Courriel : sebastien.paffenhoff@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO: 2019-269v0111

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Terrain à bâtir

ADRESSE DU BIEN : rue du 3 décembre à Ribeauvillé

VALEUR VÉNALE : 500 000 € (soit environ 23 000 € l'are)

1 – SERVICE CONSULTANT : Commune de Ribeauvillé

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. David FESSELET

2 – Date de consultation	: 08/02/2019
Date de réception	: 18/02/2019
Date de visite	: 29/03/2019
Date de constitution du dossier « en état »	: 29/03/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Terrain à bâtir de configuration rectangulaire avec une façade sur rue d'environ 48 mètres.

Situation : Terrain situé dans l'angle des rues du 3 décembre et du général de Gaulle. Passage important de véhicules, ce qui est un atout en cas d'installation d'activités commerciales.

Localisation très avantageuse à proximité immédiate du centre ville.

5 – SITUATION JURIDIQUE

SECTION	PARCELLE	ADRESSE	SUPERFICIE
25	343	rue du 3 décembre	10,60 ares
25	346	rue du 3 décembre	11,03 ares
Total			21,63 ares

Propriétaire : Ville de Ribeauvillé

Bien estimé libre

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UB secteur UBe du PLU adopté en juillet 2015.

Zone qui englobe l'essentiel du tissu aggloméré excepté la vieille ville.

Constructions sur limites séparatives autorisées à condition que la longueur bâtie cumulée mesurée le long des limites séparatives n'excède pas 25 mètres.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut dépasser 40 % de la surface de terrain.

Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois, non comptés les combles aménageables.

La hauteur maximale au faîtage est de 17 mètres.

Il doit être prévu pour les logements une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, + 20 % de places visiteurs, dont une place par logement en sous-terrain.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

500 000 € (soit environ 23 000 € l'are) .

MAIRIE DE
09 AVR. 2019
RIBEAUVILLE

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

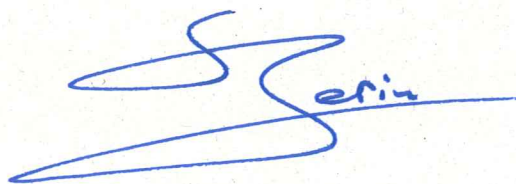
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le directeur départemental des finances publiques du Haut-Rhin,

l'adjoint au Responsable de la Division Missions domaniales



Serge PERIN

102067901
PYT/ST/SP
N° CRPCEN 68022

REPertoire : DU

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE ET D'ACHAT

Par
La Ville de RIBEAUVILLE
Au profit de
La Société PIERRES & TERRITOIRES DE FRANCE – ALSACE SAS

Terrain à RIBEAUVILLE (Haut-Rhin), rue du 3 Décembre

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
Le
A RIBEAUVILLE (Haut-Rhin), à l'Hôtel de Ville,

Maître Pierre-Yves THUET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Philippe TRESCH, Pierre-Yves THUET et Valérie TRESCH", titulaire d'un Office Notarial à MULHOUSE (Haut-Rhin), 6 rue Sainte Catherine,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La **Ville de RIBEAUVILLE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Haut-Rhin, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de RIBEAUVILLE (68150), identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

*Ci-après dénommée « **LE PROMETTANT** » ou le « **VENDEUR** »*

BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **PIERRES & TERRITOIRES DE FRANCE - ALSACE SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 8.000.000,00 €, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 11 rue du Marais Vert, identifiée au SIREN sous le numéro 510475437 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

*Ci-après dénommée « **LE BENEFICIAIRE** » ou « **l'ACQUEREUR** »*

QUOTITES ACQUISES

La Société dénommée **PIERRES & TERRITOIRES DE FRANCE - ALSACE SAS** acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes,

Et **l'ACQUEREUR** déclare notamment :

- Que son identité indiquée ci-dessus est exacte.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- Qu'il n'est pas concerné par les dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement ni par une procédure de rétablissement personnel.
- Qu'il n'est pas soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La **Ville de RIBEAUVILLE** est représentée à l'acte par :

Monsieur Jean-Louis **CHRIST** agissant en sa qualité de Maire de la Ville de RIBEAUVILLE.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du ### 2019 soumise au contrôle de [légalité] le ###2019 dont une copie est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction départementale des Finances Publiques du Haut-Rhin en date du ### dont une copie est annexée. [la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

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

- La Société dénommée **PIERRES & TERRITOIRES DE FRANCE - ALSACE SAS** est représentée à l'acte par :

son Président et associé unique, disposant de tous pouvoirs de représentation, tant en vertu de la Loi que des statuts sociaux, savoir :

Commenter [ST]: En attente

Commenter [ST]: A fournir

Commenter [ST]: A adapter le cas échéant en fonction de la date de signature de la promesse

la Société dénommée **COMPAGNIE IMMOBILIERE DE PROCIVIS ALSACE (CIPA)**, Société par actions simplifiée au capital de 15.121.520,00 €, dont le siège est à STRASBOURG CEDEX (67080), 11 rue du Marais Vert, identifiée au SIREN sous le numéro 391810918 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG,

Elle-même représentée par :
Monsieur Christophe **GLOCK**, ayant son domicile professionnel à STRASBOURG CEDEX (67080), 11 rue du Marais Vert,

Agissant lui-même en sa qualité de Directeur Général de ladite Société et disposant de tous pouvoirs de représentation en vertu de statuts et de la loi.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

PROGRAMME ENVISAGE

La Société **PIERRES ET TERRITOIRES** en concertation avec la **Ville de RIBEAUVILLE** envisage de réaliser à RIBEAUVILLE 1 rue du 3 Décembre, sur une partie du site de l'ancienne "propriété HOFFERER", un ensemble immobilier mixte tenant compte :

- de l'implantation d'une pharmacie (dans le cadre du regroupement des deux officines existantes à RIBEAUVILLE comme précisé ci-après),
- et de logements à usage d'habitation.

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition par la commune du BIEN n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, tout projet d'aménagement en ce sens ayant été abandonné.

Le BIEN fait en conséquence partie du domaine privé de la commune.

PROMESSE DE PLUS DE DIX-HUIT MOIS

En application des dispositions de l'article L 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique.

Cet acte supportera l'émolument prévu à l'article A 444-163-2 du Code de commerce, émolument qui ne s'imputera pas sur celui de la vente.

NON APPLICATION DES ARTICLES L 313-1 ET SUIVANTS DU CODE DE LA CONSOMMATION ET DE L'ARTICLE L 271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

La partie acquéreur, personne morale, déclare qu'elle réalise la présente acquisition dans le cadre de son activité habituelle et professionnelle, et qu'en conséquence, la présente convention n'est soumise ni aux dispositions des articles L 312-1 et suivants du Code de la Consommation, relatifs à la protection des consommateurs en matière immobilière, ni à celles de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

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

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

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le PROMETTANT, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, promet de vendre au BENEFICIAIRE, La pleine-propriété du BIEN dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) (68150), 1 Rue du 3 décembre :

Un terrain situé à l'angle de la Rue du 3 décembre et de l'Avenue du Général de Gaulle,

d'une contenance de 1.807 m² environ matérialisé de couleur ##### **(sur)** le croquis approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-joint et annexé après mention,

à détacher des parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
25	343/105	1 Rue du 3 décembre	00 ha 10 a 60 ca
25	346/105	1 Rue du 3 décembre	00 ha 11 a 03 ca

Total surface : 00 ha 21 a 63 ca

La division cadastrale sera réalisée 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.

Les plans suivants demeurent également ci-annexés :

- un plan cadastral,
- une vue GEOPORTAIL,
- un plan topographique du secteur détaillant les **(réseaux)**,
- un plan annoté de la propriété bâtie HOFFERER datant de 1994 matérialisant notamment les canalisations/compteurs.

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.

Commenter [ST]: A fournir

Commenter [ST]: Plan actualisé à fournir par la mairie

L'**ACQUEREUR** déclare avoir parfaite connaissance de l'implantation du **BIEN**, de son environnement actuel et futur et avoir pris préalablement toutes les informations nécessaires auprès de l'administration.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les **BIENS** objet des présentes sont inscrits au livre foncier de RIBEAUVILLE, au nom de la **Ville de RIBEAUVILLE**.

Ils ont été transcrits au nom de la Ville de RIBEAUVILLE suite à l'acte reçu par le notaire soussigné le 1^{er} août 2018, n°82.894 du répertoire constatant la résolution de la vente du 2 avril 2015 conclue entre la Ville de RIBEAUVILLE et la société AGORA PROMOTION SAS pour défaut de paiement du prix.

Origine de propriété antérieure

La société AGORA PROMOTION SAS avait en effet acquis de la Ville de RIBEAUVILLE l'ensemble immobilier alors sur bâti suivant acte reçu par le notaire soussigné le 2 avril 2015, n°72.720 du répertoire.

Antérieurement, la Ville de RIBEAUVILLE était devenue propriétaire :

1/ des parcelles d'une surface de 34,33 ares cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	318/105	Straeng	00ha 02a 89ca	Jardin
25	320/105	Rue du 3 décembre n° 1	00ha 15a 71ca	Sol
			00ha 08a 60ca	Jardin
25	324/105	Rue du 3 décembre n° 1	00ha 03a 02ca	Jardin
25	327/106	Straeng	00ha 04a 11ca	Vigne

aux termes d'un acte de vente par M. René HOFFERER reçu par Maître Pierre-Yves THUET le 20 juillet 2006, n°48.104 du répertoire ;

2/ de la maison à usage d'habitation 1 rue du 3 décembre avec ses annexes, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	323/105	Rue du 3 décembre	00 ha 12 a 41 ca	jardin sol
25	328/106	Straeng	00 ha 00 a 16 ca	vigne

aux termes d'un acte de vente par les héritiers de M. René HOFFERER reçu par Maître Pierre-Yves THUET, notaire soussigné, les 22 et 24 juin 2011, n°62.664 du répertoire.

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux annexes du livre foncier y relatives.

DECLARATIONS SUR LES DIVISIONS ANTERIEURES

PVA 1428

Le **VENDEUR** rappelle que les parcelles cadastrées section 25 n°343/105 et 346/105 ci-dessus désignées ont été détachées à sa requête d'une propriété alors partiellement surbâtie avec 46,30 ares cadastrée :

1/

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	323/105	Rue du 3 décembre	00 ha 12 a 41 ca	jardin sol
25	328/106	Straeng	00 ha 00 a 16 ca	vigne

formant l'ancienne "maison HOFFERER"

Total surface : 00 ha 12 a 57 ca

2/

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	318/105	Straeng	00 ha 02 a 89 ca	Jardin
25	336/105	Rue du 3 décembre n° 1	00 ha 23 a 71 ca	Sol
25	324/105	Rue du 3 décembre n° 1	00 ha 03 a 02 ca	Jardin
25	327/106	Straeng	00 ha 04 a 11 ca	Vigne

à usage de parking.

Total surface : 00 ha 33 a 73 ca

Suivant document d'arpentage dressé par le Cabinet GEOMEX, M. Guillaume KLING, à RIBEAUVILLE, 7 rue Klée, le 14 novembre 2013 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le 18 mars 2014 sous le numéro 1428 dont copie ci-annexée :

- la parcelle cadastrée Section 25 n°323/105 a été divisée en deux parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	343/105	Rue du 3 décembre	00 ha 10 a 60 ca	jardin sol
25	344/105	Straeng	00 ha 01 a 43 ca	vigne

- et parcelle cadastrée Section 25 n°336/105 a été divisée en deux parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	345/105	Rue du 3 décembre	00 ha 12 a 68 ca	jardin sol
25	346/105	Straeng	00 ha 11 a 03 ca	vigne

Il ressort de cet arpentage une erreur cadastrale de 38 centiares.

Ce détachement avait été réalisé en prévision de la vente du terrain constitué des parcelles n°343/105 et 346/105 au profit de la société AGORA PROMOTION, vente intervenue le 4 avril 2015 et résolue depuis.

Cette division n'avait alors pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager en mairie puisqu'il avait été précisé que l'acquéreur avait obtenu un permis de construire le 10 octobre 2013 tenant lieu de déclaration préalable de lotissement, la demande indiquant que le terrain était issu d'une division.

PVA 1241

Les biens ci-dessus désignés provenaient déjà de la division d'un ensemble immobilier rue du 3 décembre de plus grande importance qui appartenait initialement à Monsieur René HOFFERER, et qui était cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	272/105	Straeng	00ha 03a 89ca	Jardin
			00ha 04a 38ca	Sol
25	273/105	Rue du 3 décembre n° 1	00ha 27a 77ca	Sol, maison, bâtiments accessoires
			00ha 16a 04ca	jardin
25	276/106	Straeng	00ha 05a 17ca	Vigne

Total surface : 00ha 57a 25ca

Cette division avait été réalisée dans le cadre des premières cessions par M. René HOFFERER au profit :

- de la Ville de RIBEAUVILLE (portant sur les parcelles cadastrées Section 25 n°318/105, 320/105, 327/106, 324/105 avec 34,33 ares),
- au profit de la société BMA (Section 25 n°317/105, 321/105, 326/105 et 325/105)
- et au profit des époux LANTZ (Section 25 n°319/105 et 322/105),

sur la base d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Jean HILDENBRAND géomètre expert à COLMAR, le 11 avril 2006 sous le numéro 1.241, certifié par le service du cadastre le 21 juin 2006.

Une copie est annexée.

L'article R 315-54 du Code de l'Urbanisme disposait alors que « *Le propriétaire ou son mandataire adresse au maire de la commune un plan de division préalablement à toute division de terrain en vue de l'implantation de bâtiments qui ne constitue pas un lotissement au sens de l'article R 315-1 (alinéas 1 et 2) ou qui n'est pas une des divisions visées à l'article R 315-2.* »

En application des dispositions légales :

- dans le cadre de la vente du terrain de 4,58 ares cadastré Section 25 n°317/105, 321/105, 326/105 et 325/105 au profit de M. et Mme LANTZ (destiné à être rattaché à leur propriété) une lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 4 septembre 2006 a été adressée par le notaire soussigné au maire de la commune de situation de l'immeuble. A cette lettre était joint le plan de division.
Ces documents demeurent annexés à l'acte de vente par M. HOFFERER au profit de M. et Mme LANTZ reçu par le notaire soussigné le 15 septembre 2006 (RN 48.681),
- et dans le cadre de la vente des parcelles cadastrées Section 25 n°319/105 et 322/105 avec 5,77 ares au profit de la SCI BMA une lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 13 septembre 2006 avait été adressée par le notaire soussigné au maire de la commune de situation de l'immeuble. A cette lettre était joint le plan de division.
Ces documents demeurent annexés à l'acte de vente par M. HOFFERER au profit de la société dénommée BMA reçu par le notaire soussigné le 5 octobre 2006 (RN 48.851).

PVA 1375 M

La parcelle cadastrée Section 25 n°336/105 provient de la division de celle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	320/105	Rue du 3 Décembre	00ha 24 a 31ca	Jardin
en deux parcelles :				
Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	336/105	Straeng	00ha 23a 71ca	Sol, Jardin
25	337/105	Straeng	00ha 00a 60ca	sol

La parcelle numéro 337/105 lieudit "Rue du 3 Décembre" pour une superficie de 0,60 are a été cédée au propriétaire voisin, la Société dénommée SCI BMA pour être rattachée à sa propriété bâtie.

Elle n'était donc pas concernée par l'obligation de déclaration préalable de division.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet de géomètres-experts SCHALLER-ROTH-SIMLER à SELESTAT le 9 mai 2012 certifié par le service du cadastre de COLMAR le 13 juillet 2012 numéro 1375M.

Une copie est annexée.

**DIVISION D'IMMEUBLE – DISPENSE DE DÉCLARATION PRÉALABLE OU
DE PERMIS D'AMENAGER**

Compte tenu du nouveau détachement qui sera réalisé en prévision de la réitération authentique des présentes, il est précisé que cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 dudit Code.**
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 dudit Code.

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3 du même Code.

Le cas en l'espèce étant l'obtention d'un permis de construire par l'acquéreur préalable à la cession comme indiqué ci-après sous le paragraphe « Conditions suspensives ».

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager en mairie.

Le notaire avertit que la demande de permis de construire à déposer par le BENEFICIAIRE devra, pour éviter cette déclaration préalable, indiquer que le terrain est issu d'une division.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **18.000,00 EUR HT de l'are,**

Ce qui représenterait sur la base du plan provisoire joint mentionnant une surface de 18,07 ares, un prix de :

TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE TROIS CENT DOUZE EUROS (390.312,00 EUR),

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 %.

Le prix hors taxe s'élève à : TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE DEUX CENT SOIXANTE EUROS (325.260,00 EUR),

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : SOIXANTE-CINQ MILLE CINQUANTE-DEUX EUROS (65.052,00 EUR).

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant la réitération des présentes par acte authentique, le prix subirait la variation du taux de la TVA.

Le prix sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans un délai de 8 jours à compter des présentes à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes la somme représentant 5% du prix de vente TTC, ci-dessus retenu à titre indicatif, soit **DIX-NEUF MILLE CINQ CENT QUINZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (19.515,60 EUR)**.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la promesse de vente sera considérée comme caduque, et le BENEFICIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes, et ce si bon semble au PROMETTANT.

Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

- en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur ;
- en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN pendant la durée de celle-ci. Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.
- toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :
 - si l'une au moins des conditions suspensives stipulées à l'acte venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
 - si le bien promis se révélait faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à le rendre impropre à leur usage ;
 - si le bien promis se révélait être grevé de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non à l'acte et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de

la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;

· et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul PROMETTANT.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le BENEFICIAIRE devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans ####les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le BENEFICIAIRE d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le PROMETTANT sera alors en droit de sommer le BENEFICIAIRE par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le BENEFICIAIRE de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au PROMETTANT.

SÉQUESTRE

Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre

De convention entre les PARTIES, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à :

Madame Céline MORANDI, comptable en l'office notarial à MULHOUSE, 6 rue Sainte Catherine,

Qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des PARTIES, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - PROMETTANT ou BENEFICIAIRE - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des PARTIES ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire.

Jusqu'à cette date la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les PARTIES sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les PARTIES à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

Acceptation

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

I/ CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

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

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

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

II/ CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE POURRA RENONCER

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

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

Approbation de la modification du PLU

Que la modification du Plan Local d'Urbanisme ## d'ores et déjà **engagée** par la commune de Ribeaupvillé, soit approuvée avant le 30 novembre 2019.

Obtention des autorisations administrations purgées

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BÉNÉFICIAIRE des autorisations administratives purgées de tout recours et/ou retraits et contieux au plus tard **dans un délai de 13 mois**, pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Commenter [ST]: ? à confirmer par M. FESSELET

Construction d'un ensemble immobilier comprenant 14 logements + 1 Pharmacie
Surface de plancher maximale autorisée : 1500 m²

Il est précisé que le BENEFCIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire et ce dans le délai de quatre (4) mois à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le BENEFCIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, huit (8) jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire indiquant le détachement parcellaire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- 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 du BENEFCIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

#A défaut, les présentes seront caduques 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, le BENEFCIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée :

- ne donne pas lieu à une surtaxe,
- et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant :
 - . des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), autres que des fondations normales réalisables à des coûts normaux (caractéristiques géotechniques normales 3 bars à -2m, absence de contraintes hydrauliques),
 - . 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 (pas de travaux de dépollution et/ ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution).

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 :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition

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 le BENEFCIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le BENEFCIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux (2) 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.

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.

Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux (2) mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois (3) mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux (2) mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Permis non assorti d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

En vertu de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 14 mai 2009 relative à l'archéologie préventive et ses textes subséquents, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique.

Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Les PARTIES sont informées des dispositions des articles 14 et suivants du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Ont ainsi respectivement été expliqués par le rédacteur des présentes :

- Les conséquences résultant de la mise en œuvre de ces dispositions.
- Les délais de mise en œuvre des principales étapes des diverses procédures susceptibles d'être arrêtées par le Préfet de Région.
- Les indications qui seront portées sur les pièces d'urbanisme.
- Et les modalités de la convention susceptible d'être conclue entre l'Institut national de recherches archéologiques préventives et la personne qui projette les travaux.

En conséquence, les PARTIES conviennent que la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire ne soit pas assorti de demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

Cette condition suspensive est stipulée en faveur du BENEFICIAIRE, ce dernier pourra y renoncer.

Absence de servitude d'urbanisme, de voirie, ou de servitude passive de droit privé

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'absence de servitudes de toute nature susceptibles d'entraver ou de renchérir le coût du projet du BENEFICIAIRE autres que celles relatées aux présentes.

Autorisation de regroupement des deux officines de pharmacie

Le programme envisagé par le BENEFICIAIRE comprenant l'implantation d'une pharmacie par les deux officines de pharmacie actuellement à RIBEAUVILLE, les présentes sont consenties sous la condition suspensive de l'autorisation de regroupement par toutes les autorités compétentes.

Le regroupement d'officines nécessite en effet d'obtenir une licence délivrée par l'Agence régionale de santé (ARS), après avis du conseil régional de l'Ordre des pharmaciens (CROP) et des syndicats représentatifs de la profession.

Le BENEFICIAIRE peut renoncer au bénéfice de ladite condition.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties ce qui suit si les pharmaciens n'obtiennent pas leurs autorisations de regroupement d'officines ou bien s'ils renonçaient à l'achat du local :

prolongation du délai de validité de la promesse de neuf (9) mois, le temps de modifier le projet initial, de déposer une nouvelle demande et d'obtenir un permis de construire.

Tous les justificatifs devront être produits par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT dont il lui sera accusé réception.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

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

RETRAIT DU PERMIS SI NON REALISATION

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, le BENEFICIAIRE devra faire procéder au retrait de ce permis.

REITERATION AUTHENTIQUE

CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil.

Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au BENEFICIAIRE qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes.

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du BENEFICIAIRE.

Le tout bien entendu sauf l'usage par tous utilisateurs des emplacements de parkings actuellement mis à disposition par la Ville de RIBEAUVILLE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du BENEFICIAIRE et des cas prévus dans le présent contrat.

DELAI

La promesse est consentie **pour une durée de 15 mois** commençant à courir à compter du jour de la signature définitive des présentes.

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

Il est toutefois rappelé que si les pharmaciens n'obtiennent pas leurs autorisations de regroupement d'officines ou bien s'ils renonçaient à l'achat du local dans le programme, le **délai de validité de la promesse sera prorogé de neuf (9) mois**.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus et prorogé s'il y a lieu, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai serait automatiquement prorogé aux #####15 jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder ### 30 jours.

EXECUTION

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

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

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

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître Pierre-Yves THUET.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'étude de Maître THUET.

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

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

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

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Commenter [ST]: Délais à confirmer

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

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

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

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

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

PROROGATION EVENTUELLE DES DÉLAIS

Les parties conviennent :

- que toute autre prorogation des délais convenus au présent acte ou de l'un d'eux, ne pourrait résulter que d'un commun accord du **PROMETTANT** et du **BENEFICIAIRE**,
- et, à cet effet, de se rapprocher afin de fixer le ou les nouveaux délais, chaque fois que l'un d'eux, convenu au présent acte, serait dépassé ou susceptible de l'être pour une raison indépendante de leur volonté et/ou du fait fautif de l'une d'elles.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est libre de toute charge et hypothèque, de son chef mais que l'inscription suivante figure encore au livre foncier du chef de la société AGORA PROMOTION SAS :

Hypothèque judiciaire

Numéro AMALFI : C2016SEL051614

Type : hypothèque conventionnelle

Nature d'inscription : définitive

Devise : euros

Montant principal : 227.838,72 EUR

Total des montants : 227.838,72 EUR

Bénéficiaire : la SA CKD – 36 rue Paul Cezanne – 68050 MULHOUSE

Date d'effet : 26/07/2026

Complément d'information

Hypothèque judiciaire pour 227.838,72 EUR montant d'un chèque impayé et pour intérêts et frais selon titres en vertu d'un titre exécutoire établi le 15/07/2016 par Maître COPI, Huissier de Justice à MULHOUSE en matière de chèque impayé – cf article L 131-73 du Code Monétaire et financier

Droits grevés :

BERGHEIM – Section 8 n°279/76– PROP 1/1 TREIBER Catherine

BERGHEIM – Section 33 n°573/569– PROP 1/1 AGORA PROMOTION SAS

BERGHEIM – Section 33 n°588/569– PROP 1/1 AGORA PROMOTION SAS

BERGHEIM – Section 33 n°619/569– PROP 1/1 Cté FURSTENBERGER-KREBS

BERGHEIM – Section 33 n°620/569– PROP 1/1 FERNANDEZ Séverine

RIBEAUVILLE – Section 25 n°343/105 – PROP 1/1 Ville de RIBEAUVILLE

RIBEAUVILLE – Section 25 n°346/105 – PROP 1/1 Ville de RIBEAUVILLE

L'inscription d'hypothécaire judiciaire, ayant été inscrite après l'action résolutoire et le privilège spécial du vendeur au profit de la Ville de RIBEAUVILLE, il en sera requis la radiation au livre foncier en tant seulement qu'elle porte sur les biens objet des présentes.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et, qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres que celles rapportées ci-après et celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, des règlements d'urbanisme.

Il est précisé que les servitudes constituées avant l'achat du terrain par la Ville de RIBEAUVILLE ont été reportées au livre foncier sur toutes les parcelles issues des divisions réalisées rappelées ci-avant.

Elles ne concernent donc pas toutes le BIEN objet du présent acte.

1/ Parcelle Section 25 n°343/105

Les inscriptions suivantes figurent au livre foncier :

Commenter [ST]: Cette inscription prise contre la société AGORA a été reportée par le Juge du livre foncier malgré la résolution de la vente

Commenter [ST]: Les servitudes sont inscrites au livre foncier et ont été reportées sur les parcelles issues des différentes divisions. Il faut donc les relater.

Il serait possible de les cantonner aux seules parcelles réellement concernées (c'est-à-dire en procédant à une mainlevée partielle) mais seulement avec l'accord de l'autre propriétaire (fonds dominant/servant) dans un acte notarié.

Fonds servant

Numéro AMALFI S2008RIB001193
Date de dépôt : 27.09.1993
Date signature : 27.09.1993
Annexe : RIBEAUVILLE 281/1993
Libellé : Servitude consistant en un droit de pose et d'entretien de conduites souterraines
Fondement : acte du 28.05.1993
Informations complémentaires : réf. Feuilles fonds dominant feuillet 3.631 n° 1 et 2.
Colonnes observations : imm. N°7 divisé mt n°7-16-18-19-20 – Transf. Avec les imm. N°7 et 156 divisés mt n°16-23-24-7-25-26-28-29 – transf. Avec les immeubles n°7-16-23-25-28-29-24-26.
Fonds servants :
RIBEAUVILLE – Section 25 n°343/105
RIBEAUVILLE – Section 25 n°344/10
Fonds dominants :
RIBEAUVILLE – Section 25 n°263/105
RIBEAUVILLE – Section 25 n°265/105

Fonds dominant

Numéro AMALFI S2015SEL007174
Date de dépôt : 13.04.2015
Date signature : 22.07.2015
Annexe : SEL/2015/002476
Libellé : Droit de passage à pied et avec tous véhicules
Fondement : acte du 2 avril 2015
Fonds servants :
RIBEAUVILLE – Section 25 n°345/105
Fonds dominants :
RIBEAUVILLE – Section 25 n°343/105
RIBEAUVILLE – Section 25 n°346/105

2/ Parcelle Section 25 n°346/105

Les inscriptions suivantes figurent au livre foncier :

Fonds servant

Numéro AMALFI S2008RIB001190
Date de dépôt : 27.09.1993
Date signature : 27.09.1993
Annexe : RIBEAUVILLE 281/1993
Libellé : Servitude consistant en un droit de pose et d'entretien de conduites souterraines
Fondement : acte du 28.05.1993
Informations complémentaires : réf. Feuilles fonds dominant feuillet 3.631 n° 1 et 2.
Colonnes observations : imm. N°7 divisé mt n°7-16-18-19-20 – Transf. Avec les imm. N°7 et 156 divisés mt n°16-23-24-7-25-26-28-29 – transf. Avec les immeubles n°7-16-23-25-28-29-24-26.
Fonds servants :
RIBEAUVILLE – Section 25 n°318/105
RIBEAUVILLE – Section 25 n°324/105
RIBEAUVILLE – Section 25 n°337/105
RIBEAUVILLE – Section 25 n°345/105
RIBEAUVILLE – Section 25 n°346/105
Fonds dominants :
RIBEAUVILLE – Section 25 n°263/105
RIBEAUVILLE – Section 25 n°265/105

Fonds dominant

Commenter [ST]: Parcelles Ville

Commenter [ST]: Le fonds dominant appartient à M. Norbert GOEPFERT

Commenter [ST]: Les 3 parcelles appartiennent à la Ville
Ces servitudes avaient été constituées dans la vente AGOR comme précisé plus loin

Commenter [ST]: Le fonds dominant appartient à M. Norbert GOEPFERT

Numéro AMALFI S2015SEL007174
Date de dépôt : 13.04.2015
Date signature : 22.07.2015
Annexe : SEL/2015/002476
Libellé : Droit de passage à pied et avec tous véhicules
Fondement : acte du 2 avril 2015
Fonds servants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°345 (105)
Fonds dominants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°343/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°346/105

Numéro AMALFI S2008RIB003915
Date de dépôt : 26.05.2008
Date signature : 28.05.2008
Annexe :
Libellé : Servitude de passage
Fonds servants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°318/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°337/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°345/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°346/105
Fonds dominants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°256 (104)

Numéro AMALFI S2008RIB003916
Date de dépôt : 26.05.2008
Date signature : 28.05.2008
Annexe :
Libellé : Servitude de passage de tous réseaux
Fonds servants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°318/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°337/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°345/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°346/105
Fonds dominants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°256 (104)

Numéro AMALFI S2008RIB003917
Date signature : 28.05.2008
Annexe :
Libellé : Servitude de cour commune, Servitude de vue
Fondement : acte du 19.01.2008
Fonds servants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°337/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°345/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°346/105
Fonds dominants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°255 (104)

Numéro AMALFI S2008RIB003918
Date de dépôt : 31.01.2008
Date signature : 28.05.2008
Annexe :
Libellé : Servitude de passage
Fondement : acte du 19.01.2008
Fonds servants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°318/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°337/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°345/105
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°346/105
Fonds dominants :
 RIBEAUVILLE – Section 25 n°255 (104)

Commenter [ST]: Les 3 parcelles appartiennent à la Ville
 Ces servitudes avaient été constituées dans la vente AGOR comme précisé plus loin

Commenter [ST]: GFA DU PFLIXBOURG (SIPP)

Commenter [ST]: GFA DU PFLIXBOURG (SIPP)

Commenter [ST]: SCI BMA (FULWEBER)

Commenter [ST]: SCI BMA FULWEBER

Numéro AMALFI S2015SEL019294

Date de dépôt : 28.09.2015

Date signature : 30.09.2015

Annexe :

Libellé : Servitude de passage de câbles électriques souterrains, d'accès, de non aedificandi consistant en une restriction au droit de bâtir et de planter.

Fondement : acte du 22 septembre 2015.

Fonds servants :

RIBEAUVILLE – Section 25 n°346/105

Fonds dominants :

SCHERWILLER – Section 17 n°125/2.

Commenter [ST]: Réponse à Mme

FROMONT :

Je ne sais pas si cette servitude a été constituée dans le cadre du projet AGORA ou à la demande d'ERDF et si les câbles existent
ST

INFORMATIONS SUR LES SERVITUDES

Servitude de passage de réseaux constituée dans l'acte de vente par la Ville de RIBEAUVILLE au profit de la société AGORA PROMOTION du 2 avril 2015 :

Le texte constitutif est ci-après littéralement rapporté :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

Le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE, es-qualités, constitue à charge de la partie de la parcelle Section 25 n°336/105 conservée par la Ville de RIBEAUVILLE, à usage notamment de parking, et cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
25	345/105	Straeng	00 ha 12 a 68 ca

"fonds servant"

au profit des parcelles objet de la vente cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface
25	343/105	Rue du 3 décembre	00 ha 10 a 60 ca
25	346/105	Straeng	00 ha 11 a 03 ca

"fonds dominant"

pour lesquelles accepte M. PERINEL es-qualités,

une servitude de passage en tous temps et heures à pied et avec tous véhicules, à l'exclusion d'un droit de stationnement.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 6 mètres environ et une longueur de 30 mètres environ le long de la parcelle cadastrée sous Section 25 n°346/105.

L'emprise du passage est figurée de couleur jaune au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Cette constitution de servitude aura lieu sans indemnité de part ni d'autre.

Conditions d'exercice

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

Le droit de passage ainsi créé pourra s'exercer en tous temps, à toute heure et sans restriction, par les propriétaires quels qu'ils soient du fonds dominant, leurs familles, invités et visiteurs, ayants droit au ayants cause pour se rendre et revenir à pied, avec tous véhicules sans aucune limitation, à l'exception toutefois, de tout droit de stationnement.

Les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés au fond servant devront toujours être réparés ou indemnisés par l'auteur des travaux ou dégâts.

Le propriétaire du fonds dominant devra user de son droit en bon père de famille et remettre le fonds servant dans son état primitif chaque fois que des dégradations auront été commises par

sa faute, celle des utilisateurs de la servitude ou, à chaque fois ; le tout, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité,

Les parties conviennent expressément que les servitudes ainsi constituées cesseront d'avoir effet lorsque le fonds servant sera classé par la Ville de RIBEAUVILLE, dans son domaine public.

Elles requièrent l'inscription de cette servitude de passage au livre foncier, à la charge du fonds servant et avec une mention auprès du fonds dominant, mais consentent d'ores et déjà à la radiation de l'inscription qui sera ainsi prise lorsque le fonds servant sera classé dans le domaine public de la commune.

Elles donnent tous pouvoirs à Monsieur le Juge du Livre foncier à l'effet de procéder à la radiation de cette inscription au moment où il procédera à l'élimination de la parcelle constituant le fonds servant au livre foncier. »

A ce sujet, les parties déclarent ce qui suit :

La servitude de passage est à maintenir mais son emprise sera différente de celle prévue dans le cadre du projet de la société AGORA non mené à son terme.

Les parties indiqueront donc les modifications à y apporter dans l'acte de vente authentique si nécessaire ou dans un acte ultérieur.

Commenter [ST]: Cette servitude doit-elle être conservée ou devient-elle inutile dans le cadre du programme de PIERRES & TERRITOIRES

Servitude de passage de réseaux constituée dans l'acte de vente du 28 mai 1993 :

Le promettant précise que cette servitude avait été inscrite initialement à charge des parcelles de souches cadastrées Section 25 n°273/105 et 272/105 et reportée sur la parcelle n°343/105 objet des présentes.

La servitude a été constituée aux termes de l'acte de vente par M. René HOFFERER au profit de Mme France née GALLIATH épouse de M. Francis HUBERT reçu par Maître OSSOLA notaire à BERGHEIM le 28 mai 1993, n°10.028 du répertoire, portant sur les parcelles cadastrées Section 25 n°263/105 et 265/105 avec 9,88 ares (terrain détaché des immeubles originaires cadastrés Section 25 n°105 et n°196/105) dont le texte est ci-après rapporté :

« Constitution de servitude

Monsieur René HOFFERER constitue par la présente à titre de servitude perpétuelle

à charge des parcelles

section 25 n°262/105 – Straeng – 6,39 ares jardin et 4,38 ares sol
section 25 n°264/105 – Straeng – 23,97 ares jardin et 27,77 ares sol
dont il demeure propriétaire par suite de la présente vente

et au profit des parcelles

section 25 n°263/105 – Straeng – 5,41 ares jardin
section 25 n°265/105 – Straeng – 4,47 ares jardin
objet de la présente vente,
pour lesquelles accepte Madame France HUBERT,

une servitude de pose et d'entretien de conduites souterraines permettant à celle-ci de raccorder sa propriété au réseau d'assainissement en traversant ladite propriété à l'endroit le plus judicieux. »

Le BENEFCIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance, être en possession d'une copie du titre constitutif et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

Il est ici indiqué que dans le cadre de la vente par M. René HOFFERER au profit de M. et Mme Jean-Michel LANTZ – Christine GALLIATH reçue par le

notaire soussigné le 15 septembre 2006, n°48.681 du répertoire, M. René HOFFERER avait déclaré au sujet de cette servitude ce qui suit :

« Etant ici précisé que suite à la division cadastrale sus-relatée, seules les parcelles cadastrées section 25 n° 317 et 321 sont grevées de cette servitude. »

Il résulte effectivement du "plan des réseaux sur croquis cadastral" ci-annexé que la canalisation d'eaux usées du fonds dominant traverse uniquement la parcelle conservée par la Ville de RIBEAUVILLE, cadastrée Section 25 n°345/105 avec 12,68 ares.

Cette inscription restera néanmoins maintenue au livre foncier à défaut de cantonnement par les propriétaires du fonds dominant.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance, avoir obtenu toutes les précisions complémentaires utiles du PROMETTANT et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

Servitudes constituées dans l'acte de vente du 20 juillet 2006

Le **PROMETTANT** précise que les servitudes suivantes ont été constituées aux termes de l'acte de vente qui avait été consenti par M. René HOFFERER au profit de la Ville de RIBEAUVILLE suivant acte reçu par le notaire soussigné le 20 juillet 2006 n°48.104 du répertoire, lequel portait sur un ensemble immobilier rue du 3 décembre cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	318/105	Straeng	00ha 02a 89ca	Jardin
25	320/105	Rue du 3 décembre n° 1	00ha 15a 71ca	Sol
			00ha 08a 60ca	Jardin
25	324/105	Rue du 3 décembre n° 1	00ha 03a 02ca	Jardin
25	327/106	Straeng	00ha 04a 11ca	Vigne

Total surface : 00ha 34a 33ca

Précision faite que M. René HOFFERER restait alors encore propriétaire notamment de la maison cadastrée Section 25 n°323/105 (depuis vendue à la Ville de RIBEAUVILLE et démolie).

Il est rappelé que la parcelle Section 25 n°320/105 a depuis été divisée en deux parcelles :

- section 25 n°336/105 avec 23,71 ares

- Section 25 n°337/105 avec 00,60 are

selon procès-verbal d'arpentage n°1375M du 9 mai 2012 certifié par le Service du Cadastre le 13 juillet 2012.

La parcelle issue de la division n°336/105 a elle-même été divisée en prévision des présentes en deux parcelles :

- Section 25 n°345/105 avec 12,68 ares,

- Section 25 n°346/105 avec 11,03 ares (objet des présentes)

selon procès-verbal d'arpentage n°1428 du 14 novembre 2013 certifié par le Service du Cadastre le 18 mars 2014.

Le texte constitutif est ci-après littéralement rapporté :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

1°) Servitude de droit de maintenir, d'avoir et d'entretenir des canalisations et réseaux de distribution

A titre de servitude réelle et perpétuelle, la Ville de RIBEAUVILLE, à charge de la parcelle cadastrée section 25 n° 320/105, fonds servant, constitue,
au profit de la parcelle cadastrée section 25 n° 323/105, fonds dominant,

une servitude consistant en un droit, pour le propriétaire du fonds dominant, de maintenir, d'avoir et d'entretenir, dans le sous-sol du fonds servant, une conduite d'assainissement (eaux usées) et une conduite d'eaux pluviales, des réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité, tel qu'indiqué sur le plan ci-annexé.

Il est expressément convenu entre les parties :

- *que le propriétaire du fonds dominant aura un droit d'accès sur le fonds servant pour l'entretien et toutes éventuelles réparations et remplacements ultérieurs de ces conduites, ce droit d'accès étant également permis à toutes les entreprises qui effectueront ces travaux,*
- *que l'assiette de la servitude constituée devra toujours restée libre de toute construction pouvant gêner ou empêcher l'entretien de ces conduites comme aussi leur remplacement ou réparation ultérieurs,*
- *que le propriétaire du fonds dominant devra user de son droit "en bon père de famille" et faire en sorte qu'il ne résulte des travaux autorisés ou des travaux ultérieurs qui pourront être nécessaires, aucune moins-value pour le fonds servant,*
- *et que tous les dégâts ou détériorations qui pourraient, le cas échéant, être occasionnés au fonds servant lors de l'entretien de ces canalisations, comme aussi lors de leur remplacement ou réparation ultérieurs, devront être réparés sans délai, aux frais et à la diligence du propriétaire du fonds dominant et dans les règles de l'art.*

Les comparants s'obligent expressément à faire reprendre ces engagements par tous propriétaires ultérieurs tant du fonds servant que des fonds dominants et à relater ces servitudes dans tout acte ayant pour objet la mutation, à titre onéreux ou à titre gratuit, du fonds servant et du fonds dominant, requièrent l'inscription de cette servitude au Livre foncier de Ribeauvillé.

A ce sujet, le VENDEUR précise que le bâtiment contigu à la maison d'habitation conservée par lui-même, contient dans la cave-abri, des canalisations d'eaux usées et de ruissellement, et de drainage de l'eau des vignes situées à environ trois mètres cinquante de profondeur (3,50 m). »

Aux termes de l'acte de vente du par la Ville de RIBEAUVILLE du 2 avril 2015, il a été convenu ce qui suit, littéralement rapporté :

« Renonciations à servitudes – Mainlevée

L'ACQUEREUR en sa qualité de propriétaire des parcelles Section 25 n°346/105 (fonds servant) et n°343/105 (fonds dominant) requiert la radiation de cette inscription au livre foncier en tant qu'elle grève les parcelles Section 25 n°346/105 et Section 25 n°337/105 (appartenant à la SCI BMA) et qu'elle profite à la parcelle cadastrée sous Section 25 n°343/105.

Le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE en sa qualité de propriétaire des parcelles Section 25 n°344/105 (fonds dominant) et Section 25 n°345/105 (fonds servant) renonce à cette servitude et en requiert la radiation de cette inscription au livre foncier en tant qu'elle grève les parcelles Section 25 n°345/105 et n°337/107 et qu'elle profite à la parcelle Section 25 n°344/105.

Le représentant de la Société dénommée SCI BMA intervenant aux présentes, agissant en sa qualité de propriétaire du fonds servant cadastré sous Section 25 n°337/105 avec 00,60 are, prend acte de cette renonciation. »

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance, avoir obtenu toutes les précisions complémentaires utiles du PROMETTANT et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

« 2°) Droit de passage temporaire

La Ville de RIBEAUVILLE constitue à charge des parcelles acquises, un droit de passage temporaire à pied et en tracteur, en tous temps et heures, permettant l'exploitation de la parcelle de vigne par Monsieur Pierre-Yves HOFFERER, l'exploitant de cette dernière.

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

Ce droit de passage personnel à Monsieur Pierre-Yves HOFFERER est limité au temps de l'exploitation personnelle par ce dernier de la vigne.

Ce droit prendra automatiquement fin lorsque la Ville de Ribeauvillé indiquera à Monsieur Pierre-Yves HOFFERER son intention de reprendre la parcelle de vigne ou au moment de l'arrêt de l'exploitation de cette vigne par Monsieur Pierre-Yves HOFFERER.

Ce droit de passage ne sera pas inscrit au Livre Foncier de Ribeauvillé.

Monsieur Pierre-Yves HOFFERER accepte en tant que de besoin ce droit de passage et ses conditions. »

Extinction du droit de passage temporaire

Il est précisé que Monsieur Pierre-Yves HOFFERER a déclaré dans l'acte de vente au profit de la Ville de RIBEAUVILLE reçu par le notaire soussigné les 22 et 24 juin 2011, n°62.664 du répertoire, **que ce droit de passage temporaire n'a plus lieu d'être depuis l'arrêt d'exploitation de la vigne.**

Constitution de servitudes du 19 janvier 2008

Les servitudes suivantes ont été constituées aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Yves THUET, notaire soussigné les 16 et 19 janvier 2008, n°52.979 du répertoire, dans le cadre du projet de construction du propriétaire voisin, la société dénommée SCI BMA représentée par M. et Mme Bernard FULWEBER :

"SERVITUDES DE COUR COMMUNE ET DE VUE

La construction projetée par la SCI BMA doit être édifiée sur la limite séparative avec la parcelle attenante appartenant à la Ville de RIBEAUVILLE, cadastrée sous Section 25 n°320/105, sur une longueur de 33 mètres environ et une hauteur de 10,50 mètres environ, soit à une distance inférieure à celle prévue par les dispositions légales en vigueur, par rapport à la limite séparative des deux fonds, le tout tel que prévu sur les plans établis par le Cabinet d'Architectes KAUFFMANN & WASSMER ci-annexés.

Compte tenu du fait que cette construction doit être édifiée à une distance inférieure au prospect fixé par le plan local d'urbanisme, et que des ouvertures seront créées, l'administration a subordonné la délivrance du permis de construire n°PC 68 269 07 C 0043, permettant l'édification du bâtiment suivant les plans établis, à la création sur le fond attenant, propriété de la Ville de RIBEAUVILLE, d'une servitude de cour commune pour dépassement de la longueur et de la hauteur autorisée sur limite séparative (article UB 7 du PLU) et d'une servitude de vue.

En raison de cette exigence de l'administration, la SCI BMA par son représentant es-qualités, a sollicité de la Ville de RIBEAUVILLE, la constitution de telles servitudes, de sorte que les comparants ont arrêté la convention suivante :

Monsieur Louis ERBLAND agissant au nom et pour le compte de la Ville de RIBEAUVILLE constitue expressément, **à la charge** de la parcelle cadastrée :

Ville de RIBEAUVILLE

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	320/105	Rue du 3 Décembre n°1	00ha 15a 71ca	Sol
			00ha 08a 60ca	jardin

fonds servant,

et au profit :

a) des parcelles attenantes, cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	319/105	Straeng	00ha 04a 55ca	Sol
25	322/105	Straeng	00ha 01a 22ca	Sol

Appartenant à la SCI BMA pour en être devenue propriétaire aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné le 5 octobre 2006, n°48.851 du répertoire,

b) et de la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	255/104	Straeng	00ha 03a 20ca	vigne

à acquérir par la SCI BMA,

fonds dominant,

ce qui est expressément accepté par le représentant de la SCI BMA es-qualités,

- une servitude réelle et perpétuelle dite de "cour commune" consistant dans le droit, pour le propriétaire du fonds dominant, d'édifier la construction envisagée sur une distance inférieure au prospect légal.

- une servitude réelle et perpétuelle de vue consistant en une autorisation de créer dans le cadre de la construction projetée cinq (5) ouvertures jouxtant le fonds servant et de les conserver à perpétuité, telles que représentées sur les plans ci-annexés.

Ces ouvertures ne pourront pas être obstruées et aucune plantation ou construction ne pourra être effectuée devant ces dernières qui viendraient à diminuer son efficacité.

La mise en place de ces ouvertures et leur entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant qui ne pourra y apporter aucune modification dans le cours du temps, sauf autorisation du propriétaire du fonds servant et sauf simples travaux d'entretien ou de réparation par suite de vétusté.

Conditions d'exercice de ces servitudes

Les parties conviennent expressément :

- que le propriétaire comme tel du fonds dominant aura, si besoin est, un droit d'accès temporaire sur le fonds servant lors des travaux de construction qui seront entrepris ainsi que, ultérieurement, pour tous travaux d'entretien et de réparation de mur qui donne sur le fonds servant ;
- que le propriétaire comme tel du fonds dominant usera de ses droits en bon père de famille et fera en sorte qu'il ne résulte des travaux autorisés, aucune moins-value pour le fonds servant ;
- et que tous les dégâts ou détériorations qui pourraient être occasionnés au fonds servant, au titre des travaux à entreprendre, comme aussi au titre des travaux ultérieurs d'entretien ou de réparation, devront être réparés sans délai, aux frais du propriétaire du fonds dominant quel qu'il soit du fonds dominant et dans les règles de l'art.

Les parties contractantes s'obligent expressément à faire reprendre ces engagements par tout propriétaire ultérieur, tant du fonds dominant, que du fonds servant.

Les parties requièrent l'inscription de ces servitudes au livre foncier à charge des fonds servants et au profit des fonds dominants.

Réciprocité

A titre de condition essentielle et déterminante, sans laquelle la Ville de RIBEAUVILLE n'aurait pas accordé ces servitudes, la SCI BMA par son représentant es-qualités, consent d'ores et déjà à la réciprocité de toutes les servitudes à charge :

- de sa propriété cadastrée sous Section 25 n°319/105, 322/105,
- et de la parcelle cadastrée sous Section 25 n° 255/104 (dès que la SCI BMA en deviendra propriétaire) au profit des parcelles cadastrées sous Section 25 n°320/105 et 318/105, appartenant à la Ville de RIBEAUVILLE pour toutes les servitudes constituées par cette dernière et ce, à première demande de la collectivité.

SERVITUDES DE PASSAGE – ACCES PAR LE FUTUR PARKING

Les parties rappellent que la parcelle cadastrée sous Section 25 n°255/104 constitue un chemin d'accès commun actuellement utilisé entre autres par :

- par M. et Mme Bernard FULWEBER, propriétaires de l'immeuble bâti sis 3 rue du 3 Décembre, cadastré sous Section 25 n°254/104,
- et également par la SCI BMA, représentée par M. et Mme Bernard FULWEBER, propriétaire des biens cadastrés sous Section 25 n°319/105 et 322/105.

Du fait de la construction qui sera entreprise par la SCI BMA comme indiqué ci-dessus, M. et Mme Bernard FULWEBER, propriétaires comme tels de la parcelle n°254/104 ne pourront plus accéder à leur terrain en passant par la parcelle n°255/104.

Sachant que la Ville de RIBEAUVILLE envisage la création d'emplacements de parkings sur la propriété voisine, cadastrée sous Section 25 n°320/105, 318/105, 327/105 et 324/105, il a été convenu entre les parties, que :

- tant les propriétaires de l'immeuble n°254/104 (M. et Mme FULWEBER)
 - que celui des parcelles n°319/105 et n°322/105 (SCI BMA) et n°255/104, pourront emprunter la voie du futur parking communal pour accéder à leurs propriétés respectives.
- En conséquence, il est passé à la matérialisation des servitudes comme suit :

Monsieur Louis ERBLAND agissant au nom et pour le compte de la Ville de RIBEAUVILLE constitue expressément,

à la charge des parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	320/105	Rue du 3 Décembre n°1	00ha 15a 71ca	Sol
			00ha 08a 60ca	jardin
25	318/105	Straeng	00ha 02a 89ca	jardin

fonds servant,

inscrites au livre foncier de RIBEAUVILLE, sur le feuillet 3.740 ouvert au nom de : "la Ville de RIBEAUVILLE"

et

1) au profit :

* des parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
---------	----	---------	---------	--------

25	319/105	Straeng	00ha 04a 55ca	Sol
25	322/105	Straeng	00ha 01a 22ca	sol

Appartenant à la SCI BMA pour en être devenue propriétaire aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné le 5 octobre 2006, n°48.851 du répertoire,

* et de la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	255/104	Straeng	00ha 03a 20ca	vigne

à acquérir par la SCI BMA,

fonds dominant,

pour lesquelles accepte le représentant de la SCI BMA es-qualités,

2) et également au profit de la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	254/104	Straeng	00ha 10a 63ca	Sol, maison

fonds dominant,

pour laquelle acceptent Monsieur et Madame Bernard FULWEBER :

Une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage le jour et la nuit, à pied et avec tous véhicules.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de six (6) mètres de large et emprunte l'emprise de la voie de desserte intérieure du parking.

L'emprise du passage est figurée de couleur rouge au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Ce passage permet l'accès par la rue du 3 décembre pour aboutir aux parcelles formant le fonds dominant et ce sur une bande de six (6) mètres de large parallèle et contiguë au fonds dominant, tel que représenté sur le plan ci-annexé.

Conditions d'exercice des servitudes de passage

Il est expressément convenu :

- que le droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit, locataires ou autres, préposés, et à toute personne se rendant sur les fonds dominants,
- que les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés au fond servant devront toujours être réparés ou indemnisés par l'auteur des travaux ou dégâts.
- que le propriétaire du fonds dominant devra user de son droit en bon père de famille et remettre le fonds servant dans son état primitif chaque fois que des dégradations auront été commises par sa faute, celle des utilisateurs de la servitude ou, à chaque fois ; le tout, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité,
- et que tant le propriétaire du fonds servant, que le propriétaire du fonds dominant, s'engage à reprendre les conditions d'exercice de ces servitudes dans tout acte qui aura pour objet le transfert à titre onéreux ou à titre gratuit du fonds servant ou du fonds dominant.

Les parties requièrent l'inscription de cette servitude au livre foncier à charge du fonds servant et au profit du fonds dominant.

SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE

Les parties rappellent qu'en raison de la disposition future des lieux, il sera matériellement impossible de procéder à tout ou partie des travaux envisagés par la SCI BMA et à l'entretien ultérieur du bâtiment projeté, sans passer sur une partie de l'immeuble appartenant à la Ville de RIBEAUVILLE et sans occuper celui-ci avec les ouvriers, leurs outils, les matériaux, les échelles et échafaudages nécessités.

Pour permettre à la SCI BMA de réaliser les constructions par elles projetées puis de les entretenir, de les réparer et le cas échéant, de reconstruire les bâtiments édifiés par ladite société le long de la ligne séparant sa propriété de celle appartenant à la Ville de RIBEAUVILLE,

Monsieur Louis ERBLAND agissant au nom et pour le compte de la Ville de RIBEAUVILLE concède à titre de servitude perpétuelle, à charge des parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	320/105	Rue du 3 Décembre n°1	00ha 15a 71ca	Sol
			00ha 08a 60ca	jardin
25	318/105	Straeng	00ha 02a 89ca	jardin

fonds servant,

inscrites au livre foncier de RIBEAUVILLE, sur le feuillet 3.740 ouvert au nom de : "la Ville de RIBEAUVILLE"

Et en faveur du fonds appartenant à la SCI BMA cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	319/105	Straeng	00ha 04a 55ca	Sol
25	322/105	Straeng	00ha 01a 22ca	Sol

pour en être devenue propriétaire aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné le 5 octobre 2006, n°48.851 du répertoire,

Et la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	255/104	Straeng	00ha 03a 20ca	vigne

à acquérir par la SCI BMA

fonds dominant,

pour lequel accepte le représentant de la SCI BMA es-qualités,

un droit de tour d'échelle sur son terrain.

De convention expresse, cette servitude de tour d'échelle qui comprend également le droit de déposer, au pied du bâtiment mais à côté du fonds servant durant les périodes pendant lesquelles elle pourra être exercée, tous les matériaux nécessaires à l'entretien, la réparation et éventuellement la reconstruction des bâtiments, est limitée, quant à son étendue, à une bande de terrain de deux (2) mètres de large contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux fonds depuis la voie publique.

Modalités d'exercice

Le bénéficiaire de la servitude devra prévenir la Ville de RIBEAUVILLE au moins huit jours à l'avance, de la date prévue pour le commencement des travaux.

Par contre, pour tous les travaux de nettoyage ou si l'intervention devait être effectuée dans l'urgence, aucun préavis ne sera exigé.

En toute circonstance, le bénéficiaire ne pourra laisser en stationnement sur l'assiette du tour d'échelle du matériel autre que des échelles et des échafauds fixes, roulants ou volants.

Les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés au fonds servant dans le cadre de cette servitude devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant.

Les parties requièrent l'inscription de cette servitude au livre foncier à charge du fonds servant et au profit du fonds dominant."

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance, avoir obtenu toutes les précisions complémentaires utiles du PROMETTANT et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

Le PROMETTANT déclare que ces servitudes concernent la seule partie détachée de la parcelle formant le fonds servant n°323/105 conservée par la Ville de RIBEAUVILLE à présent cadastrée Section 25 n° 345/105 avec 12,68 ares conformément au plan ci-annexé.

Constitution de servitudes dans l'acte de vente du 14 mai 2008

Le PROMETTANT précise que les servitudes suivantes ont été constituées aux termes d'un acte de vente par le GFA DOMAINE DE PFLIXBOURG et M.et Mme Bernard FULWEBER au profit de la société dénommée SCI BMA dans lequel est intervenue la Ville de RIBEAUVILLE, reçu par Maître Pierre-Yves THUET, notaire soussigné le 14 mai 2008, n°53.982 du répertoire.

Le texte constitutif de ces servitudes est ci-après rapporté :

"CONSTITUTION DE SERVITUDES

I/ Servitudes de passage au profit des terrains appartenant au GFA - Accès par le futur parking

Exposé

Les parties rappellent que la parcelle objet des présentes cadastrée sous Section 25 n°255/104 constitue un chemin d'accès commun actuellement utilisé notamment :

- par la société dénommée "GFA DOMAINE DE PFLIXBOURG - LES ENFANTS D'AUGUSTE SIPP PROPRIETAIRES" afin d'accéder aux parcelles de vigne lui appartenant situées dans le prolongement du chemin et cadastrées sous Section 25 n°256/104, n°103 et n°102,
- par M. et Mme Bernard FULWEBER, propriétaires de l'immeuble bâti sis 3 rue du 3 Décembre, cadastré sous Section 25 n°254/104.

Du fait de la construction qui sera entreprise par la SCI BMA sur les terrains cadastrés sous Section 25 n°319/105, 322/105 et 255/104,

- le propriétaire comme tel de la parcelle n°256/104, ne pourra plus accéder à son terrain en passant par la parcelle n°255/104,
- ni le propriétaire comme tel de la parcelle n°254/104 en empruntant ladite parcelle n°255/104.

Sachant que la Ville de RIBEAUVILLE envisage la création d'emplacements de parkings sur la propriété voisine, cadastrée sous Section 25 n°320/105, 318/105, 327/105 et 324/105, il a été convenu entre les différentes parties concernées, que :

- tant les propriétaires de l'immeuble n°254/104,
- que celui des parcelles n°255/104, n°319/105 et n°322/105,
- et que celui de la parcelle n°256/104,

pourront emprunter la voie du futur parking communal pour accéder à leurs propriétés respectives.

A cet effet, une servitude de passage a d'ores et déjà été régularisée entre la Ville de RIBEAUVILLE et le propriétaire de l'immeuble n°254/104 (M. et Mme Bernard FULWEBER), d'une part et celui des parcelles n°255/104, n°319/105 et n°322/105 (SCI BMA), d'autre part, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné les 16 et 19 janvier 2008 n°52.979 du répertoire, sous condition suspensive de la régularisation du présent acte de vente (en tant que cette servitude concerne la parcelle n°255/104).

Les parties confirment en tant que de besoin ladite servitude en tant qu'elle profite à la parcelle cadastrée sous Section 25 n°255/104 dont la SCI BMA est à présent propriétaire.

Constitution de la servitude

En conséquence, le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE constitue es-qualités expressément, à la charge des parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	318/105	Straeng	00ha 02a 89ca	Jardin
25	320/105	Rue du 3 décembre n° 1	00ha 15a 71ca	Sol
			00ha 08a 60ca	Jardin

fonds servant,

inscrites au livre foncier de RIBEAUVILLE, sur le feuillet 3740 ouvert au nom de : "la Ville de RIBEAUVILLE"

et au profit de la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	256/104	Straeng	00ha 25a 98ca	vigne

Inscrite au livre foncier de RIBEAUVILLE sur le feuillet 341 ouvert au nom du : "GFA DOMAINE DU PFLIXBOURG"

fonds dominant,

pour laquelle accepte le représentant du "GFA DOMAINE DE PFLIXBOURG - LES ENFANTS D'AUGUSTE SIPP PROPRIETAIRES" es-qualités,

une servitude réelle et perpétuelle consistant en un droit de passage le jour et la nuit, à pied et avec tous véhicules.

Ce droit de passage s'exerce exclusivement sur une bande de six (6) mètres de large, telle qu'indiquée sur le plan ci-annexé.

Ce passage débute de la rue du 3 Décembre pour aboutir aux parcelles formant le fonds dominant :

- > jusqu'à hauteur sud de la parcelle n°322/105, l'emprise du passage est la même que celle consentie au profit des parcelles n°322/105, n°319/105 et n°255/104, n°254/104,
- > puis à partir du haut côté sud de la parcelle n°322/105, l'assiette de la servitude est longitudinale à la parcelle n°318/105 et d'une largeur de six (6) mètres avant de faire un angle de 90° à l'Est pour accéder à la parcelle n°256/104.

La largeur de l'assiette de cette servitude est de six (6) mètres sur toute la longueur et emprunte l'emprise de la voie de desserte intérieure du parking.

Le tout comme figuré au plan ci-annexé approuvé par les parties.

oo/oo

Les parties requièrent l'inscription de cette servitude de passage au livre foncier à charge des fonds servants et au profit des fonds dominants

Cependant, les parties consentent d'ores et déjà à la radiation de cette servitude au livre foncier sans affecter sa validité et son existence, dès que le parking, créé par la Ville de RIBEAUVILLE, intégrera le domaine public entraînant la perte de toute référence cadastrale.

Conditions d'exercice de la servitude de passage

Il est expressément convenu :

- que le droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit, locataires ou autres, préposés, et à toute personne se rendant sur les fonds dominants, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.
- que les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés au fond servant devront toujours être réparés ou indemnisés par l'auteur des travaux ou dégâts.
- que le propriétaire du fonds dominant devra user de son droit en bon père de famille et remettre le fonds servant dans son état primitif chaque fois que des dégradations auront été commises par sa faute, celle des utilisateurs de la servitude ou, à chaque fois ; le tout, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité,
- et que tant le propriétaire du fonds servant, que le propriétaire du fonds dominant, s'engage à reprendre les conditions d'exercice de ces servitudes dans tout acte qui aura pour objet le transfert à titre onéreux ou à titre gratuit du fonds servant ou du fonds dominant.

II/ Servitude de passage de tous réseaux au profit du terrain appartenant au GFA SIPP

Dans le cadre d'un éventuel projet de construction, le représentant du GFA DOMAINE DU PFLIXBOURG a sollicité la Ville de RIBEAUVILLE afin d'obtenir une servitude de passage de tous réseaux au profit des parcelles lui appartenant cadastrées sous Section 25 n°256/104, n°103 et 102.

Lors de la réunion du Conseil Municipal du 28 mars 2008, le conseil a autorisé cette servitude au profit de la parcelle cadastrée sous Section 25 n°256/104 tout en précisant que cette servitude ne préjuge en rien de la constructibilité ultérieure dudit terrain, actuellement inconstructible.

En conséquence, le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE es-qualités, constitue expressément, **à la charge** des parcelles cadastrées :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	318/105	Straeng	00ha 02a 89ca	Jardin
25	320/105	Rue du 3 décembre n° 1	00ha 15a 71ca	Sol
			00ha 08a 60ca	Jardin

fonds servant,

inscrites au livre foncier de RIBEAUVILLE, sur le feuillet 3740 ouvert au nom de : "la Ville de RIBEAUVILLE"

et au profit de la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
25	256/104	Straeng	00ha 25a 98ca	vigne

Inscrite au livre foncier de RIBEAUVILLE sur le feuillet 341 ouvert au nom du : "GFA DOMAINE DU PFLIXBOURG"

fonds dominant,

pour laquelle accepte le représentant du "GFA DOMAINE DE PFLIXBOURG - LES ENFANTS D'AUGUSTE SIPP PROPRIETAIRES" es-qualités,

une servitude réelle et perpétuelle consistant en :

- un droit poser, maintenir, entretenir, réparer dans le sous-sol de la parcelle servante, tous les réseaux, câbles, conduites d'eau et canalisations d'écoulement des eaux usées et des eaux de pluies nécessaires à la desserte et à l'alimentation de la construction qui pourra être érigée sur le fonds dominant, - ainsi qu'un droit d'accès pour leur entretien et leur réparation.

L'emprise du passage est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

oo/oo

Les parties requièrent l'inscription de cette servitude au livre foncier à charge du fonds servant et au profit du fonds dominant.

Cependant, les parties consentent d'ores et déjà à la radiation de cette servitude au livre foncier sans affecter sa validité et son existence, dès que le parking intégrera le domaine public entraînant la perte de toute référence cadastrale.

Conditions d'exercice de la servitude de passage de réseaux

Il est expressément convenu :

- que le droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant,
- que les coûts techniques de pose, déplacement et de raccordement des réseaux sont à la charge du propriétaire du fonds dominant, ainsi que la remise en état à l'identique du fonds dominant (emprise du parking et son revêtement) par suite des travaux,
- que toutes les sujétions techniques de constructions et de pose de ces réseaux et les conséquences financières en découlant soient à la charge du bénéficiaire de la servitude,
- que le coût de l'entretien, de la réparation et du remplacement des canalisations et conduits seront supportés par le propriétaire du fonds dominant.

Les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés au fond servant devront toujours être réparés ou indemnisés par l'auteur des travaux ou dégâts.

- et que tant le propriétaire du fonds servant, que le propriétaire du fonds dominant, s'engage à reprendre les conditions d'exercice de ces servitudes dans tout acte qui aura pour objet le transfert à titre onéreux ou à titre gratuit du fonds servant ou du fonds dominant.

../..

IV/ Confirmation de la servitude de tour d'échelle

En tant que de besoin, le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE confirme la servitude de tour d'échelle constituée aux termes de l'acte reçu par le notaire soussigné les 16 et 19 janvier 2008, n°52.979 du répertoire :

- à charge des parcelles appartenant à la Ville de RIBEAUVILLE cadastrées sous Section 25 n°320/105 et 318/105,
- au profit des parcelles appartenant à la SCI BMA cadastrées sous Section 25 n°319/105, 322/105 et 255/104.

Le propriétaire du fonds dominant et le propriétaire du fonds servant tous deux comparants aux présentes, réitèrent leur requête en inscription au livre foncier en vertu dudit acte."

Suite aux divisions cadastrales intervenues, le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE déclare que ces servitudes de passages profitant à la

parcelle Section 25 n°256/104 concernant en réalité la seule partie conservée par la Ville cadastrée Section 25 n° 345/105 avec 12,68 ares conformément au plan ci-annexé.

Les inscriptions restent néanmoins maintenues au livre foncier en tant qu'elles profitent à la parcelle cadastrée sous Section 25 n°256/104 avec 25,98 ares appartenant à la société dénommée GFA DOMAINE DU PFLIXBOURG à défaut de cantonnement par le propriétaire dudit fonds dominant.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance, avoir obtenu toutes les précisions complémentaires utiles du PROMETTANT et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

Constitution de servitudes du 22 septembre 2015

Il a été constitué à la requête de la société ERDF les servitudes suivantes, à charge de la parcelle Section 25 n°346/105 avec 11,03 ares aux termes d'un acte reçu par Maître RODRIGUES, notaire à SELESTAT le 22 septembre 2015, n°8101 du répertoire :

« SERVITUDE DE PASSAGE »

Par le présent acte il est conventionnellement constitué, conformément aux plans ci-annexés, à la charge du fonds servant et au profit du fonds dominant, une servitude de passage d'un câble souterrain dans une bande de trois mètres (3m) de large sur une longueur totale d'environ soixante-cinq mètres (65m).

SERVITUDE DE NON-AEDIFICANDI

Par le présent acte il est conventionnellement constitué, conformément aux plans ci-annexés, à la charge du fonds servant et au profit du fonds dominant, une servitude de non-aedificandi, consistant à ne faire, dans la bande concernée, aucune modification du profil du terrain, maintenir la zone libre de toute plantation ou dépôt, et plus généralement ne faire aucun travail ni établir aucune construction qui soit préjudiciable à l'établissement, à l'entretien, à l'exploitation et à la solidité des ouvrages. Le propriétaire s'interdit de porter atteinte à la sécurité des installations.

Il pourra toutefois :

- élever des constructions à condition de respecter entre lesdites constructions et l'ouvrage visé à l'article ci-dessus les distances minima de protection prescrites par les règlements en vigueur;
- planter des arbres de part et d'autre des nappes de la ligne électrique souterraine à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à DEUX METRES (2,00m) des ouvrages.

SERVITUDE D'ACCES

Par le présent acte il est conventionnellement constitué, conformément au plan ci-annexé, à la charge du fonds servant et au profit du fonds dominant, une servitude de passage et d'accès aux installations électriques, à tout moment, de jour comme de nuit, à toute personne ou entreprise dûment habilitée, aux engins et matériels nécessaires, pour l'exercice de la servitude, en vue de l'installation, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement, la rénovation des ouvrages électriques et la manutention du matériel.

Le propriétaire s'engage à garantir l'accès en laissant à disposition, en permanence, des dégagements ou chemins libres et non encombrés. Il s'engage à procéder à ses frais aux aménagements qui seraient rendus nécessaires en accord avec E.R.D.F.

PRISE D'EFFET

La présente convention prend effet à compter de ce jour pour la durée des ouvrages dont il est question et tous ceux qui pourraient leur être substitués sur l'emprise des ouvrages existants. Dans le cas où les installations venaient à être définitivement désaffecté et déséquipé, rendant le lieu libre de toute occupation, E.R.D.F. fera son affaire de l'enlèvement des ouvrages.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les propriétaires s'engagent dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui ont ou qui acquièrent des droits sur la parcelle traversée par les ouvrages notamment en cas de transfert de propriété, de création d'un règlement de copropriété ou de changement d'occupant ou de titulaire de droits (locataire etc...).

DIVISION DU FONDS SERVANT - MAINLEVÉE EN VUE DE RADIATION

Dans l'hypothèse d'une division du fonds servant, les propriétaires demanderont à ERDF d'accepter la radiation ou le cantonnement des servitudes conventionnelles objet des présentes aux seules nouvelles parcelles effectivement grevées.

DOMMAGES

E.R.D.F. prendra à sa charge tous les dommages accidentels directs ou indirects qui résulteraient de son occupation ou des interventions, causés par son fait ou par ses installations. Les dégâts seront évalués à

l'amiable. Au cas où les parties ne s'entendraient pas sur le quantum de l'indemnité, celle-ci sera fixée par le tribunal du lieu de situation de l'immeuble. »

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance, avoir obtenu une copie du titre constitutif et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

Informations complémentaires

En outre, il résulte des déclarations des Consorts HOFFERER dans la vente qu'ils ont consentie au profit de la Ville de RIBEAUVILLE suivant acte reçu par le notaire soussigné les 22 et 24 juin 2011, n°62.664 du répertoire, ce qui suit :

"Le **VENDEUR** déclare :

- qu'une canalisation provenant de la cour de « l'immeuble WALDVOGEL » passe par la propriété vendue
- ne pas savoir si cet immeuble est branché sur cette canalisation ou si un autre raccordement a été effectué."

L'emplacement de cette conduite a été matérialisé de couleur verte sur le "PLAN DES RESEAUX SUR CROQUIS CADASTRAL" annexé aux présentes ci-dessus visé.

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance, avoir obtenu toutes les précisions complémentaires utiles du PROMETTANT et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a

Commenter [ST]: Précisions à apporter par la Ville
Plan à jour des réseaux à fournir

pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le PROMETTANT déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Conventionnellement le BENEFICIAIRE remboursera directement au PROMETTANT, la quote-part de la taxe foncière allant du jour de la signature au 31 décembre sur demande qui lui sera faite.

Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

DISPENSE D'URBANISME

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

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

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

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le BENEFICIAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- 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 ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION

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 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

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. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. 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 du renoncement de la commune il 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 service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- 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.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION,

Dispositions générales

Le notaire soussigné rappelle au BENEFICIAIRE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - 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,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le BENEFICIAIRE déclare que le notaire l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le BENEFICIAIRE, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire a informé le BENEFICIAIRE qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

PROXIMITÉ DE SECTEURS D'ACTIVITÉS

L'immeuble se trouve à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, en conséquence il est rappelé les dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

DIAGNOSTICS

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions NOTARISQUES fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 (modérée).

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

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.

Le secteur d'information sur les sols situé 4 rue du Parc (site actuel de l'Espace culturel Le Parc) et référencé sous numéro 68SIS07021 est créé sur la commune de RIBEAUVILLE par arrêté préfectoral du 9 janvier 2019.

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, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est compris dans la consultation NOTARISQUES.

Il en résulte notamment :

- qu'un site pollué ou potentiellement pollué est répertorié par BASOL.
- Que 3 sites industriels et activités de service sont répertoriés par BASIAS.

Aléa – 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 la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est comprise dans la consultation NOTARISQUES.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Ces consultations sont comprises dans l'état NOTARISQUES susvisé.

Les fiches détaillées suivantes, résultant de l'inventaire historique des sites industriels et activités de service BASIAS, demeurent également ci-annexées :

- Entreprise HOFFERER Charles, Avenue du Général de Gaulle, DEPOT DE BENZINE – DEPOT DE LIQUIDES INFLAMMABLES (DLI) visée sous numéro ALS 6802835 à la nomenclature des installations classées, **concernant la « propriété HOFFERER » originaire Avenue du Général de Gaulle dont a été détaché le bien objet des présentes,**
- BP FRANCE – ex MOBIL OIL FRANCE au 1 Avenue du Général de Gaulle, Station-service visée sous numéro ALS 6802832 à la nomenclature des installations classées,
- TANNERIES ALSACIENNES (WALDVOGEL au 10 Avenue du Général de Gaulle) visée sous numéro ALS 6802583 à la nomenclature des installations classées.

Le PROMETTANT déclare avoir parfaite connaissance de ces contraintes, s'y conformer, sans aucun recours contre le **VENDEUR**.

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, 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, 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 catégories 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le **PROMETTANT-VENDEUR** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur l'immeuble objet des présentes d'installations classées soumises à autorisation ou qui auraient dû l'être, par suite il déclare :

- ne pas avoir **personnellement** exploité une installation soumise à autorisation ou qui aurait dû l'être sur les lieux objet des présentes, mais que celle-ci l'était par Monsieur **René HOFFERER**, précédent propriétaire ;
- qu'à sa connaissance ses investigations lui permettent de supposer :
 - qu'il n'existe pas sur le terrain de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L541-3 du Code l'environnement ;
 - que 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 L514-20 du Code de l'environnement ;
 - que 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 et qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou sur les lieux voisins des activités dangereuses ou à inconvénient pour la santé et l'environnement ;
 - qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de substances dangereuses pour la santé et l'environnement telles que, par exemple, amiante,

polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations ;

Le tout à l'exception de l'activité de dépôt de liquides inflammables qui avait été exploitée sur le site depuis le 30 avril 1925 tel que précisé ci-après.

- qu'il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants-cause ou voisins, sur l'immeuble dont il s'agit, d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

ANCIENNE INSTALLATION - SITE

Le PROMETTANT déclare :

- que Monsieur René HOFFERER, précédent propriétaire, avait notamment exploité sur le bien objet des présentes l'activité suivante :
« **DEPOT DE BENZINE – DEPOT DE LIQUIDES INFLAMMABLES (DLI) »**
- que toutes les activités sur le site ont cessé depuis plusieurs années,
- que la cuve se situait du côté de la partie dont la vente au profit de la Ville de RIBEAUVILLE est intervenue en 2006 (Section 25 n°318, 320, 327, 324),
- et qu'il n'y a plus aucun dépôt de liquide inflammable,

Ce qui est reconnu par le **BENEFICIAIRE**.

Le **PROMETTANT** déclare expressément qu'aucun transformateur, appareil ou installation pouvant contenir du pyralène, des PCB, PCT (polychlorobiphényles et polychloroterphényles) ne fonctionne ou n'est entreposé dans l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes

Le **PROMETTANT** précise que l'activité de « DEPOT DE BENZINE » qui avait été exercée par M. HOFFERER porte le numéro de référence ALS 6802835 à la nomenclature des installations classées ainsi qu'il résulte de l'inventaire historique des sites industriels et activités de service BASIAS :

Date début	Date fin	Code activité	Libellé de l'activité	Importance de l'activité	Groupe selon SEI	Origine de la date début	Référence du dossier	Autres informations
30/04/1925		V89.03Z	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	Autorisation	1er groupe	AP=Arrêté préfectoral	AD 68, N°201019 (cote purgatoire)	enzine

Produit(s) utilisé(s) ou généré(s) par l'activité du site						
Numéro activité	Code produit	Libellé du produit		Quantité m3	Quantité tonnes/semaine	
1	D12	Hydrocarbures Aromatiques Monocycliques (CAV) Benzène, Toluène, Ethylbenzène, Xylène et White-spirit				

Il résulte d'un courrier adressé par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement Alsace au notaire soussigné le 14 avril 2011, dont copie ci-annexée, ce qui suit :

« Une autorisation très ancienne a été délivrée pour l'exploitation d'un dépôt de liquides inflammables à M. HOFFERER.

Nous n'avons pas trouvé traces de cette autorisation.

Il semble également que M. HOFFERER n'a pas déclaré l'arrêt de ses activités classées ni notifié la remise de son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L 511-1 du code de l'environnement. »

Suite à l'acquisition de l'ensemble immobilier par la Ville de RIBEAUVILLE, un courrier a été adressé le 11 juillet 2011 à la préfecture et à la DREAL notifiant la cessation d'activité conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et notamment aux articles R 512-39-1 et suivants.

La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Alsace en a pris acte par courrier du 23 août 2011 dont copie ci-annexée.

Aucun procès-verbal de recollement n'a été diligenté à la requête de la DREAL.

Le **PROMETTANT** donne en outre au **BENEFICIAIRE** les informations suivantes, conformément aux dispositions légales :

- la Ville de RIBEAUVILLE, qui a acquis une partie de la propriété « HOFFERER » suivant acte du 20 juillet 2006, a dû faire face à la dépollution de cuves liées à cette activité et a par suite procédé :
 - à l'évacuation de la cuve,
 - des déchets contenant de l'amiante.

- Il n'existe aucun audit d'environnement, étude, test ou analyse effectué par lui ou en sa possession concernant l'immeuble.

Le **BENEFICIAIRE** a dispensé le **PROMETTANT** de l'établissement d'un tel document préalablement à la signature du présent acte de vente, permettant, notamment, de déterminer l'importance des risques de pollution et le coût de la dépollution éventuelle nécessaire.

- Du fait de cette installation, il n'existe aucune interdiction, restriction ou limitation quelconque, administrative ou judiciaire, pouvant porter atteinte à la libre disposition de l'immeuble.

- Jusqu'à ce jour, il n'a été constaté aucun désordre ou inconvénient pouvant résulter de l'activité qui avait été exploitée.
Aucun événement ou fait n'a été ou n'est actuellement de nature à induire une telle situation.

- À sa connaissance, il n'a jamais été transporté de déchets toxiques provenant de cette installation dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle de l'**ACQUEREUR** ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.

Le **PROMETTANT** déclare en outre qu'à sa connaissance, l'installation ayant été exploitée dans l'immeuble ne comporte aucun danger ou inconvénient important.

Le **BENEFICIAIRE**, au moyen des informations ci-dessus fournies par le **PROMETTANT**, se reconnaît averti de l'activité ayant été exercée dans l'immeuble et des dangers ou inconvénients importants pouvant en résulter dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

DECLARATIONS FISCALES

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Le PROMETTANT, agissant en tant qu'assujetti pour cette opération effectuée le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de RIBEAUVILLE.

Le BENEFICIAIRE ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article sus visé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- qu'il destine le terrain à la construction d'un ensemble immobilier collectif, comme indiqué ci-dessus,
- que lesdites constructions seront réalisées dans un délai de quatre ans à compter de l'acte de vente et qu'elles couvriront avec leurs parkings, annexes et voies de dessertes les trois quarts au moins de la superficie.

La vente sera par conséquent exonérée des droits d'enregistrement, conformément à l'article 1594-0 G du Code général des impôts et soumise au droit fixe de 125,00 EUR.

ENREGISTREMENT DE LA PROMESSE

En ce qui concerne cet acte, il sera enregistré au droit fixe.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le PROMETTANT ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

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

FORMALITES – DISPOSITIONS TRANSITOIRES**FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du BENEFICIAIRE ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le BENEFICIAIRE originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité du BIEN faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution.

Le BENEFICIAIRE d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au PROMETTANT en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme BENEFICIAIRE s'applique au BENEFICIAIRE d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le BENEFICIAIRE du BIEN.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre PROMETTANT et BENEFICIAIRE concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du PROMETTANT.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

LIVRE FONCIER

Le BENEFCIAIRE bien qu'averti par le notaire de l'intérêt de la publication des présentes au livre foncier, requiert le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part, résultant d'une lettre recommandée adressée à Maître Pierre-Yves THUET par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette inscription, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à cette inscription.

POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks de l'Office Notarial tous pouvoirs nécessaires à l'effet de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente.

AUTORISATIONS

Le **PROMETTANT** autorise d'ores et déjà le **BÉNÉFICIAIRE** :

- de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses.

Étant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Les sondages seront réalisés par le **BENEFICIAIRE** dans un délai maximum de trois mois à compter des présentes.

- A effectuer toutes démarches auprès de toutes administrations pour obtenir toutes autorisations d'urbanisme dont notamment tout permis de construire requis pour l'édification du programme immobilier projeté, le tout sans aucune exception ni réserve.

- A procéder à l'affichage de la ou des autorisation(s) d'urbanisme délivrée(s) sur le terrain.

- A démarrer d'ores et déjà la commercialisation des lots, à faire toute publicité par voie de presse ou autrement, y compris par la mise en place d'un panneau publicitaire sur le terrain.

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.

EXECUTION FORCEEE

Le BENEFICIAIRE se soumet à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de procédure civile local, pour toute obligation résultant des présentes. Il consent aussi, à la délivrance immédiate à ses frais, d'une copie exécutoire des présentes.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

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 PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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 dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

N°	TYPE D'ANNEXES	Référence (titre)
1.	Extrait des délibérations du Conseil Municipal	Présence - représentation
2.	Copie de l'avis France Domaine	Présence - représentation
3.	Extrait K bis PIERRES & TERRITOIRES Consultation BODACC	Déclaration sur la capacité
4.	Croquis matérialisant les biens objet de la vente Plan cadastral	Désignation
5.	Copie du PVA 1428 Copie du PVA 1375M Copie du PVA 1241	Déclarations sur les divisions
6.	Plans	Informations sur les servitudes
7.	Etat des risques et pollutions NOTARISQUES sur 44 pages	Situation
8.	Fiches détaillées BASIAS	Installation – Site
9.	Copie du courrier de la DREAL du 14.04.2011 Copie du courrier de la DREAL du 23.08.2011	Installation - site

DONT ACTE sur cinquante et un pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

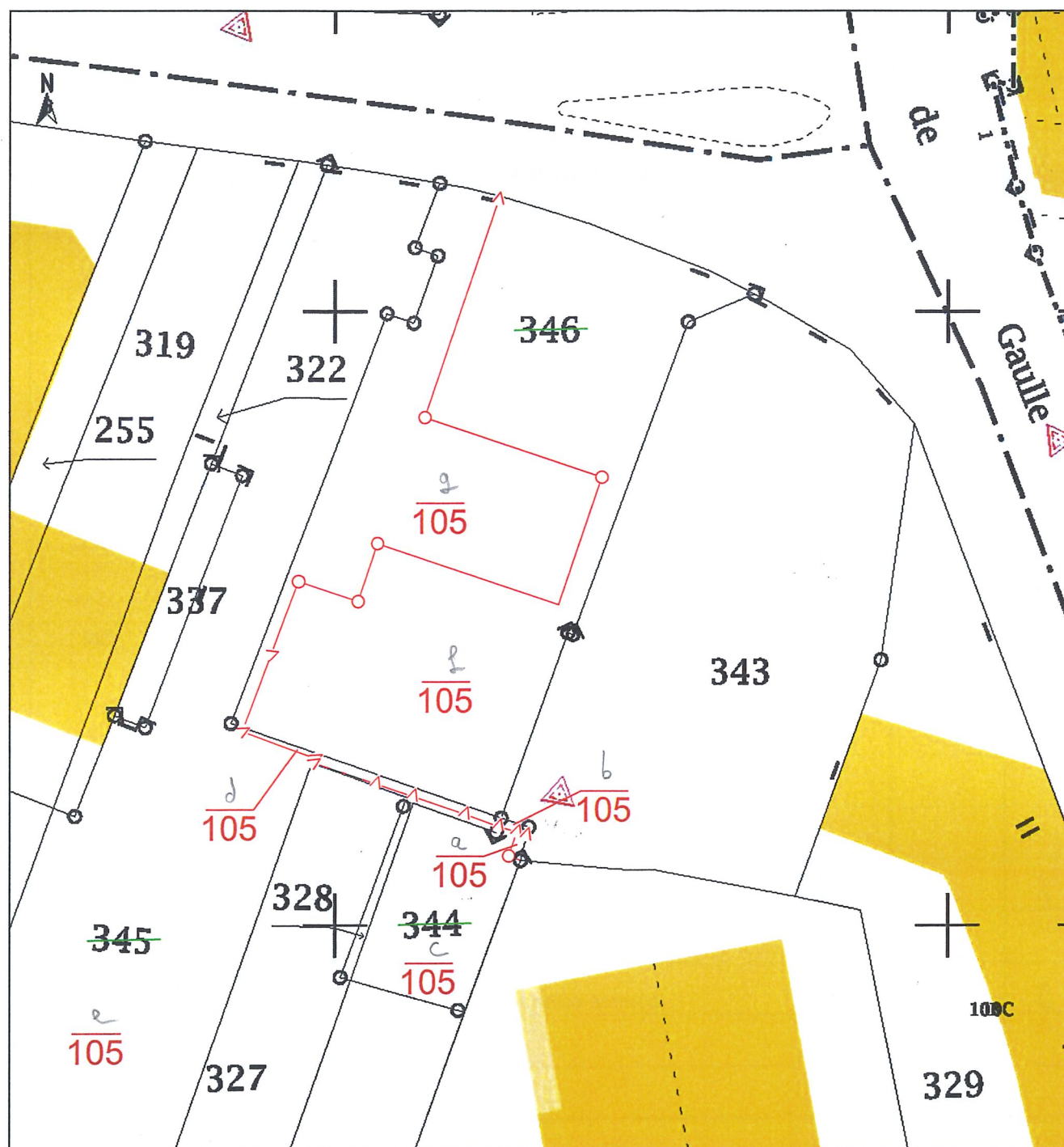
Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture prise et faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

M. CHRIST ès-qualités PROMETTANT- VENDEUR	
M. GLOCK ès-qualités BENEFICIAIRE – ACQUEREUR	
Me THUET	

COMMUNE DE RIBEAUVILLE

Section : 000-25

Echelle 1/500



190045

Département
HAUT- RHIN

Commune
RIBEAUVILLE

Tribunal d'Instance
RIBEAUVILLE

Date de dépôt

DIRECTION GENERALE DES ÎMPOTS

CADASTRE ET LIVRE FONCIER

6463 PVA
(avril 1992)

PROVISOIRE

PROCES-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884
applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE
DU DOCUMENT

Section **25** Numéros **344/105 ; 345/105 ;
346/105**

PERSONNE AGREEE POUR ETABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

A Colmar, le 10 septembre 2019

Le Géomètre-Expert



CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

A

le

L'inspecteur

M. David FESSELET
Directeur Général des Services
Mairie de Ribeauvillé
Place de l'Hôtel de Ville
68150 RIBEAUVILLE

DIRECTION

Dossier suivi par : Jean-Claude HESS

☎ 03.89.73.52.01

✉ jc.hess@hopital-ribeauville.fr

Ribeauvillé, le 2 juillet 2019

BORDEREAU D'ENVOI

Veuillez trouver ci-joint les pièces dont mention est faite dans le présent bordereau.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

Désignation des pièces	Nombre	Observations
<u>Objet :</u> Echanges de terrains entre la Ville de Ribeauvillé et l'Hôpital		
• Extrait du Procès-Verbal du Directoire séance du 25 juin 2019	2	Pour attribution conformément à votre courriel du 25.04.2019



Jean-Claude HESS – Directeur

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 25 JUIN 2019

PERSONNES PRESENTES

Membres délibératifs :

M. Jean-Claude HESS, Directeur, Président du Directoire
Mme le Dr Alette WYMANN, Présidente de la CME, Vice-Présidente du Directoire
Mme Nathalie AMBERG, Cadre Supérieure de Santé, Présidente de la CSIRMT
M. le Dr Alain MULLER, Médecin SSR-HC
Mme le Dr Albena TONEVA, Médecin EHPAD

Autre personne présente :

Mme Mélanie STRAUMANN, Responsable qualité, assurant le secrétariat de séance

PERSONNES ABSENTES OU EXCUSEES

Membres délibératifs :

Mme Claudine BLEGER, Attachée d'Administration Hospitalière
Mme le Dr Catherine LUTHRINGER, Pharmacien

POINT N°3 :

ECHANGE DE TERRAINS ENTRE LA VILLE DE RIBEAUVILLÉ ET L'HOPITAL

M. HESS précise d'emblée que ces échanges fonciers, **sans soulte**, se rattachent directement au projet architectural puisqu'ils se situent sur le parvis de l'Hôpital dont le réaménagement complet est prévu.

Ainsi :

- la Ville de Ribeauvillé céderait à l'Hôpital **0.16 are** [(section aa, parcelle 28) : bande de terrain sur toute la largeur de l'église protestante donnant sur le parvis de l'Hôpital];
- l'Hôpital céderait à la Ville de Ribeauvillé **0.93 are** [en section aa, parcelle 26) : partie du terrain située sur la place SPENER dont l'Hôpital n'a aucun usage)].

Le Directoire, après discussion et à l'unanimité, donne un avis favorable pour ces échanges de parcelles, sans soulte, entre la Ville de Ribeauvillé et l'Hôpital s'inscrivant dans le cadre du projet architectural de rénovation-restructuration en cours.



Ribeauvillé, le 1^{er} juillet 2019

Pour extrait conforme :

Jean-Claude HESS - Directeur

Commune de RIBEAUUVILLE

Section AA

Echelle 1/500

6463 PVA
(Avril 1992)

MINISTÈRE DE L'ÉCONOMIE
DES FINANCES ET DE L'INDUSTRIE

CADASTRE ET LIVRE FONCIER

MINUTE à remettre
au Notaire - au Livre Foncier

Département

HAUT RHIN

Commune

RIBEAUUVILLE

Tribunal d'instance

SELESTAT

Date de dépôt

PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE

(Document établi en application de la loi du 31 mars 1884
applicable dans les départements de la Moselle, du Bas-Rhin et du Haut-Rhin)

N° D'ORDRE
DU DOCUMENT
1532 E

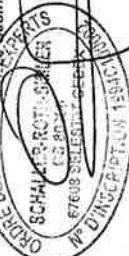
Section : AA Numéros : 23/6 . 8

PERSONNE AGRÉÉE POUR ÉTABLIR LE DOCUMENT

Document établi et certifié exact

A SELESTAT, le 07-02-2019

ORDRE DES GÉOMÈTRES ET GÉOMÈTRES-EXPERTS



2019020200 ME

CERTIFICATION DU SERVICE DU CADASTRE

A COLMAR, le 18/03/2019

L'inspecteur,

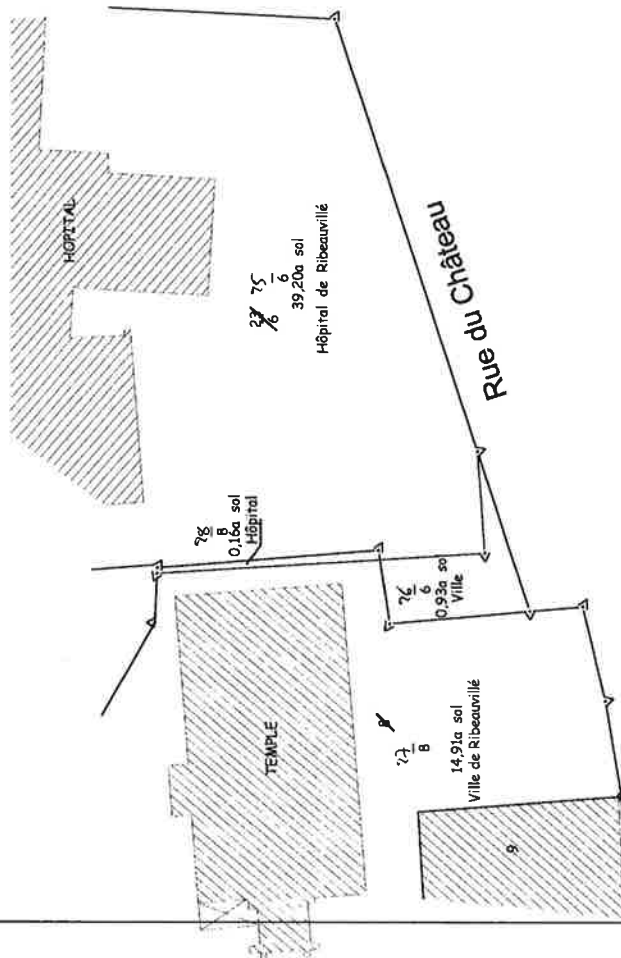
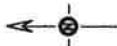
CENTRE DES IMPÔTS FONCIER
DE COLMAR

INSPECTION CADASTRALE

Cité Administrative - Bât. 1
68028 COLMAR CEDEX

Téléphone : 03 83 24 81 08
Télécopie : 03 83 24 81 10

Frédéric PIETRZAK
Inspecteur des Finances Publiques



[illegible][illegible]

Département :
HAUT RHIN

Commune :
RIBEAUVILLE

Section : 36
Feuille : 000 36 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2500

Date d'édition : 11/09/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

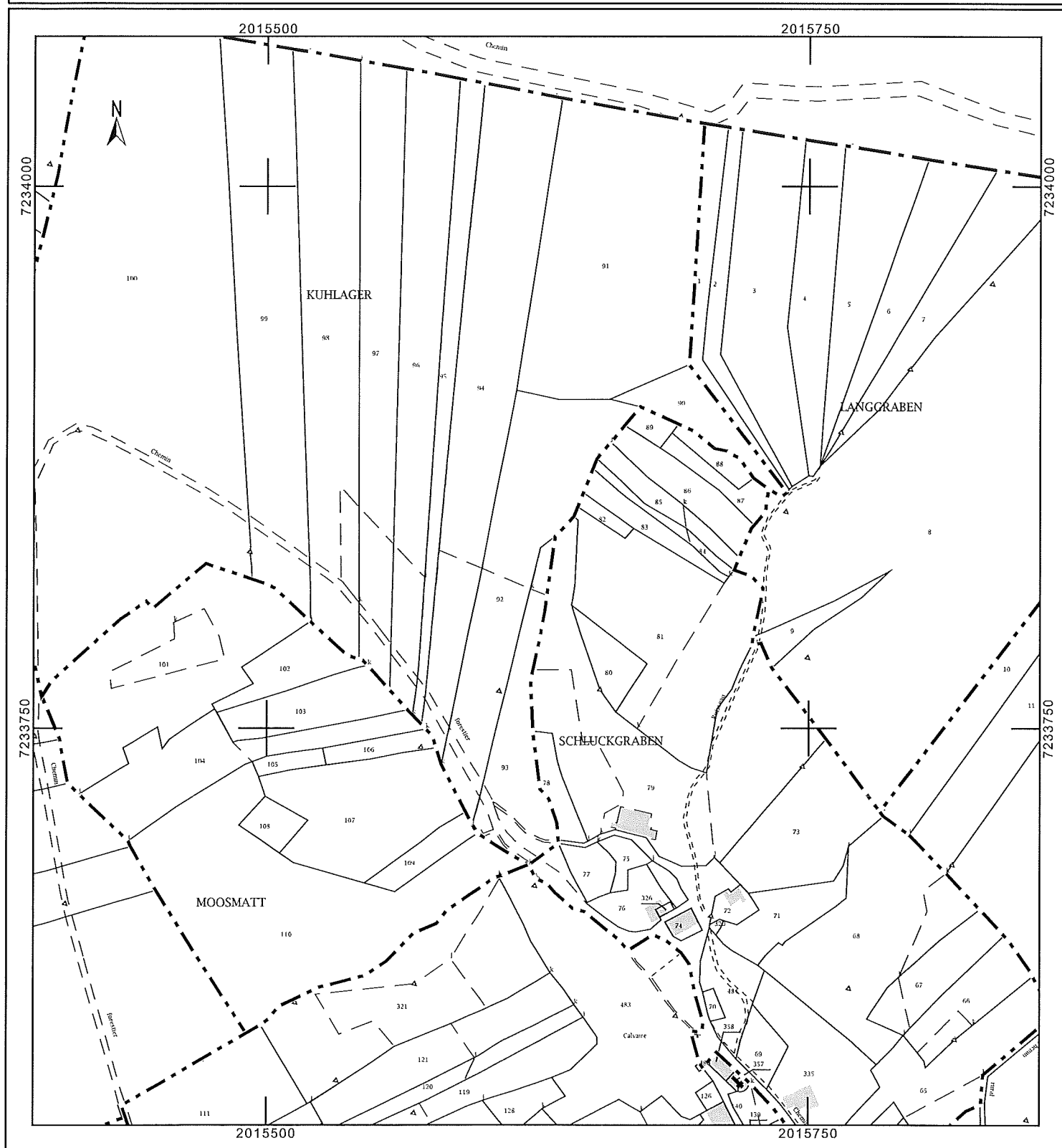
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
COLMAR
SERVICE du CADASTRE Cité
Administrative Bât. J 68026
68026 COLMAR Cedex
tél. 03 89 24 81 03 -fax 03 89 24 81 10
cdif.colmar@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Projet n°1 du 21 août 2019

101982001
PYT/ST/SP
N° CRPCEN 68022

REPERTOIRE : DU

VENTE

**Par M. et Mme Gérard SCHNECK
Au profit de
la Ville de RIBEAUVILLE**

Portant sur une parcelle boisée à RIBEAUVILLE – Section 36 n°94
« Kuhlager »

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

LE VINGT HUIT AOÛT

A HORBOURG-WIHR (Haut-Rhin), 7 Rue de Normandie, pour les vendeurs,

ET LE

**A RIBEAUVILLE (Haut-Rhin),
Pour M. Jean-Louis CHRIST.**

Maître Pierre-Yves THUET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Jean-Philippe TRESCH, Pierre-Yves THUET et Valérie TRESCH", titulaire d'un Office Notarial à MULHOUSE (Haut-Rhin), 6 rue Sainte Catherine,

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

Monsieur Gérard Paul **SCHNECK**, retraité, et Madame Christiane Marguerite **GRAUER**, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à HORBOURG-WIHR (68180) 7 rue de Normandie.

Monsieur est né à COLMAR (68000) le 16 avril 1933,

Madame est née à OSTHEIM (68150) le 2 novembre 1939.

Mariés à la mairie de OSTHEIM (68150) le 28 mars 1959 sous le régime de la communauté universelle aux termes du contrat de mariage reçu par Maître René GREISSEL, alors notaire à RIBEAUVILLE, le 28 mars 1959.

Et ayant opté depuis pour le régime de la communauté universelle défini par l'article 1526 du Code civil, aux termes d'un changement de régime matrimonial reçu par Maître Mario Jean OSSOLA, alors notaire à BERGHEIM (68750), le 3 novembre 1999.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

- ACQUEREUR -

La **Ville de RIBEAUVILLE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Haut-Rhin, ayant son siège social en l'Hôtel de Ville de RIBEAUVILLE (68150), identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

QUOTITES ACQUISES

La Ville de RIBEAUVILLE acquiert la pleine propriété.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Gérard SCHNECK et Madame Christiane GRAUER, son épouse, sont présents à l'acte.

- La Ville de RIBEAUVILLE est représentée à l'acte par :
Monsieur Jean-Louis CHRIST, agissant en sa qualité de Maire de la Commune de RIBEAUVILLE.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du # _____ télétransmise à la Préfecture le # _____, dont une ampliation est annexée.

Commenter [SP]: ACQUEREUR :
copie de la délibération à transmettre

Il déclare :

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

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatives ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription de la dépense engagée au budget de la commune.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

- Extraits d'actes de naissance.
- Copie des cartes nationales d'identités.
- Certificats de non faillite.
- Comptes rendus de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.

- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) 68150 lieudit « Kuhlager »

La parcelle boisée

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
36	94	Kuhlager	00 ha 75 a 99 ca	prés, bois

Un extrait de plan cadastral est annexé.

TEL ET AINSI que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE, au nom de :
"PRO : GRAUER Christiane"

Mais dépend de la communauté universelle existant entre les époux SCHNECK-GRAUER par suite de l'adoption par eux du régime de la communauté universelle de biens.

Madame Christiane GRAUER en était devenue propriétaire aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Mario Jean OSSOLA, alors notaire à BERGHEIM, le # 1969.

#Madame Christiane GRAUER déclare expressément que ses parents sont tous les deux décédés et que leurs successions ont été entièrement et définitivement réglées :

- Monsieur Emile Eugène GRAUER à COLMAR le 18 mars 1966,
- Madame Frida Barbe GRAUER née HANSZ, à COLMAR le 29 juillet 1983.

Pour l'origine de propriété, les parties déclarent vouloir s'en référer aux annexes du livre foncier y relatives.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombrements quelconques.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **QUATRE MILLE EUROS (4 000,00 EUR)**.

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

RÉSOLUTION DE PLEIN DROIT

A défaut de paiement de la totalité du prix dans le délai, les présentes seront résolues de plein droit sans qu'il soit nécessaire pour le **VENDEUR** d'effectuer une quelconque démarche envers l'**ACQUEREUR**.

L'acte constatant la non réalisation du paiement dans le délai légal ainsi que l'annulation corrélative des présentes sera dressé par le notaire soussigné aux seuls frais de l'**ACQUEREUR**.

Le tout dans la mesure où il n'a pas été fait obstacle au paiement du prix.

DISPENSE DE PRENDRE INSCRIPTION

Compte tenu des dispositions de l'article L 213-14 du Code de l'urbanisme, le notaire soussigné est expressément requis par le **VENDEUR** de ne pas prendre inscription en garantie de ce paiement.

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent au livre foncier de RIBEAUVILLE :

- La transcription préalable du **BIEN** au nom des époux Gérard SCHNECK – Christiane GRAUER en communauté de biens en vertu de leur régime matrimonial,
- L'inscription de la propriété du **BIEN** au nom de la Ville de RIBEAUVILLE.

Elles renoncent à toute notification contre délivrance d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** aux termes d'un acte de partage reçu par Maître Mario Jean OSSOLA, alors notaire à BERGHEIM, le # 1969.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 U II 6° du Code général des impôts.

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Par suite, le notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de COLMAR - 3 RUE FLEISCHHAUER BAT A et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

IMPÔT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

Néant

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est libre de toute charge et hypothèque.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

L'**ACQUEREUR** prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon.

COUPES DE BOIS

Les dispositions de l'article L 362-3 du Code forestier sont ci-après littéralement rapportées :

"Lorsque les conditions auxquelles est subordonnée l'exécution d'une coupe autorisée ou assise en vertu des articles L. 312-2, L. 312-4 et L. 312-5 ne sont pas respectées dans le délai fixé ou, à défaut, dans les cinq ans à compter du début de l'exploitation, ceux qui ont vendu les bois ou les ont exploités eux-mêmes sont passibles d'une amende de 2 000 euros par hectare exploité."

CONTENANCE

Le **VENDEUR** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière dans la mesure où il en est redevable.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière, si elle est exigible, est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

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

L'**ACQUEREUR** ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **VENDEUR** de son devoir de délivrer à l'**ACQUEREUR** une information complète.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

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 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

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. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. 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 du renoncement de la commune il 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 service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

- 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.

Commenter [SP]: VENDEUR : merci de me transmettre une copie du courrier envoyé à la mairie par LRAR + accusés de réception

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

L'aliénation ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain, l'immeuble n'étant pas situé dans le champ d'application territorial de ce droit de préemption.

DROIT DE PRÉFÉRENCE - PROPRIÉTÉ BOISÉE

La vente concernant une parcelle en nature de bois au cadastre et d'une superficie inférieure à quatre hectares entre dans le champ d'application :

- Du droit de préemption édicté à l'article L 331-23 du Code forestier au profit de l'Etat dans la mesure où cette parcelle jouxte une forêt domaniale. Ce droit de préemption a ici vocation à s'appliquer. Ce droit a été notifié à la Préfecture par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 14 mars 2019, dont une copie demeure ci-annexée.
- Du droit de préférence édicté à l'article L 331-24 du code forestier au profit de la commune. Ce droit a été notifié à la mairie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le # .
- Du droit de préférence édicté à l'article L 331-19 du Code forestier au profit des propriétaires de parcelles boisées.

Par courrier du 10 avril 2019 dont une copie demeure ci-annexée, Monsieur Lucien SCHEIDECKER, propriétaire contigu, a déclaré renoncer à acquérir ledit **BIEN**.

Monsieur et Madame Pierre-Antoine SEITERT, propriétaires contigus, et la Ville de RIBEAUVILLE ont quant à eux fait connaître, dans le délai légal, par lettres recommandées avec accusés de réception, annexées, leur intention d'exercer leur droit de préférence.

Conformément aux dispositions de l'alinéa 4 de l'article L 331-19 du Code forestier le **VENDEUR** a choisi l'**ACQUEREUR**.

INFORMATION DE LA SAFER

La mutation ne donne pas ouverture au droit de préemption institué au profit de la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R" en application des dispositions de l'article L 143-4, 6°b du Code rural et de la pêche maritime, le **BIEN** étant boisé et faisant partie d'un massif forestier de plus de quatre hectares, et ne comptant pas de semis ou plantations effectués en violation de l'article 126-1 du Code rural et de la pêche maritime. Ce **BIEN** se trouve classé en nature de bois et forêts au cadastre.

Le **VENDEUR** atteste que la parcelle est effectivement boisée.

Une information préalable a été adressée à la SAFER le 5 avril 2019, et ce en application des dispositions de l'article L 141-1-1 I du Code rural et de la

pêche maritime. Un exemplaire de cette déclaration ainsi que l'accusé de réception sont annexés.

DIAGNOSTICS

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

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.

Aléa – 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 la Transition Ecologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

DISPOSITIONS DIVERSES – CLOTURE

ABSENCE DE PRIME AU REBOISEMENT

Le **VENDEUR** déclare qu'il ne s'est pas engagé à boiser une partie de son exploitation et à entretenir les bois pendant quinze ans.

CONSERVATION DES BOIS ET FORÊTS

Le notaire soussigné rappelle à l'**ACQUEREUR**, qui déclare en avoir connaissance, les dispositions du Code forestier ci-après littéralement rapportées :

Article L341-3 :

" Nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.

L'autorisation est délivrée à l'issue d'une procédure fixée par décret en Conseil d'Etat. La validité des autorisations de défrichement est de cinq ans. L'autorisation est expresse lorsque le défrichement :

1° Est soumis à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;

2° A pour objet de permettre l'exploitation d'une carrière autorisée en application du titre Ier du livre V du même code. Toute autorisation de défrichement accordée à ce titre comporte un échéancier des surfaces à défricher, dont les termes sont fixés en fonction du rythme prévu pour l'exploitation. Sa durée peut être portée à trente ans. En cas de non-respect de l'échéancier, après mise en demeure restée sans effet, l'autorisation est suspendue."

Article L342-1

Sont exemptés des dispositions de l'article L. 341-3 les défrichements envisagés dans les cas suivants :

1° Dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;

2° Dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat ;

3° Dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code ;

4° Dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes."

ABSENCE DE PLAN SIMPLE DE GESTION AGREE

Le **VENDEUR** déclare que les bois et forêts ne bénéficient pas d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière.

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.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

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

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à l'adresse indiquées en tête des présentes.

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

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

RECAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES	référence (titre)
Extraits d'acte de naissance Copie des cartes nationales d'identité Certificats de non faillite Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr .	Capacité
Extrait du procès-verbal des délibérations du	Présence - représentation

Conseil Municipal #	
Plan cadastral	Désignation
Copie de la lettre de notification à la Préfecture du Haut-Rhin et de l'AR Copie du courrier de renonciation de M. SCHEIDECKER Copie du courrier de la mairie du 16 mai 2019 Copie du courrier de M. et Mme SEITERT du 16 avril 2019	Droits de préférences – propriété boisée
Copie de la notification à la SAFER GRAND EST et de l'AR	Information de la SAFER
Etat des risques et pollutions Cartographie argile	Etat des risques

DONT ACTE sur quinze pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture prise et faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

M. Gérard SCHNECK VENDEUR	
Mme Christiane SCHNECK VENDEUR	

M. Jean-Louis CHRIST Es-qualité ACQUEREUR	
--	--

Me THUET NOTAIRE	
-----------------------------	--



CONDITIONS PARTICULIERES

La vente a lieu sous les conditions spéciales suivantes, essentielles et déterminantes pour le **VENDEUR**, que l'**ACQUEREUR** s'engage à respecter, savoir :

VIABILITE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT

Le **VENDEUR** rappelle que l'ensemble des viabilités, accès voiries, de la zone à aménager dans le cadre de la réalisation du lotissement « DU ROTENBERG » devra impérativement se faire par la rue du Coquelicot dont l'emprise n'est pas incluse dans cette vente car constituant une partie du domaine public.

Ces viabilités seront supportées intégralement par l'**ACQUEREUR** ainsi qu'il s'y engage expressément.

La réfection de la rue du Coquelicot suite à la réalisation du chantier d'aménagement du futur lotissement sera entièrement à la charge de l'**ACQUEREUR**, ainsi qu'il s'y oblige.

ENGAGEMENTS DE L'ACQUEREUR - LOTISSEUR

L'**ACQUEREUR** s'oblige à respecter ce qui suit, dans le cadre de l'opération d'aménagement devant être réalisée sur l'assiette foncière du lotissement :

- Composition du programme :

Environ 40 logements, à vocation d'accession à la propriété, se répartissant comme suit :

- . 10 logements en collectifs ;
- . 15 logements en maisons individuelles groupées ;
- . 10 logements en maisons individuelles jumelées ;
- . 10 logements en pavillons, sur des lots libres de tout constructeur ;

Le total des logements pourra toutefois être augmenté jusqu'à atteindre 45.

- Préservation du fossé avec ripisylve.

- Seront inclus dans le prix de vente des terrains libres de tout constructeur, les espaces verts communs, la mission de l'architecte conseil dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

- Les travaux suivants seront réalisés par l'aménageur sur les terrains destinés à la vente libres de tout constructeur :

- . la pose d'une clôture grillagée,
- . la pose d'une citerne de rétention de l'eau de pluie.

L'**ACQUEREUR** s'engage à faire figurer dans les ventes au profit de ses acquéreur une durée d'interdiction d'aliéner et de morceler de **10 ans** afin d'éviter la spéculation.

Les immeubles ne pourront être cédés sans être surbâties d'un immeuble d'habitation, sauf exception (*), pendant une durée de 10 années à compter de l'acte notarié d'acquisition, sans avoir obtenu au préalable, l'accord de la Ville de RIBEAUVILLE.

(*) Exceptions : événements familiaux (décès, divorce, séparation), étant de surendettement de l'acquéreur, cas de force majeure.

Etant précisé que toutes les demandes de cession anticipée seront soumises à la Ville de RIBEAUVILLE.

Cet engagement constitue, pour le **VENDEUR**, un élément essentiel, sans lequel il n'aurait pas consenti la présente vente.

MODALITES DES CESSIONS PAR L'ACQUEREUR / LOTISSEUR – PRIX DE SORTIE

- Prix de sortie :

L'**ACQUÉREUR**, en sa qualité d'aménageur du lotissement « ROTENBERG » **s'engage de manière ferme et irrévocable à respecter la grille de prix de vente des futurs lots du lotissement, ci-annexée**, comme suit :

- *En ce qui concerne les terrains destinés à la construction de maisons individuelles :*

Prix de vente maximal de DIX-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (18.500,00 EUR) de l'are.

Il est toutefois précisé que les prestations suivantes réalisées par l'aménageur viendront en sus du prix maximum ci-dessus :

La mise en place sur chaque parcelle de terrain d'une cuve de récupération d'eau de pluie destinée notamment à la rétention des eaux pluviales imposée dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau dont le coût s'élèvera au maximum à 5 000 EUR TTC par lot. La fourniture et la pose d'un grillage en panneaux rigides type Axis S d'une hauteur de 1,20 mètres, RAL 7035 sur la limite de chaque terrain avec la voirie interne du lotissement et de la rue du Coquelicot seront également réalisées par une entreprise (préalablement définie par l'aménageur) au prix de 62 EUR TTC le mètre linéaire.

Ces deux prestations obligatoires seront facturées aux futurs acquéreurs en sus du prix de vente du terrain et devront être réglées lors de la vente du terrain.

- *En ce qui concerne les terrains destinés à la construction de maisons jumelées :*

Prix de vente maximal de SEIZE MILLE HUIT CENTS EUROS hors taxes (16.800,00 EUR HT) de l'are

Ces conditions de prix de vente maximales constituent un élément essentiel du consentement de la Ville de RIBEAUVILLE, eu égard à la politique foncière menée par Monsieur le Maire pour permettre à des familles de rester, acquérir et habiter à RIBEAUVILLE, dans des fourchettes de prix raisonnables, sans lesquelles la collectivité n'aurait pas consentie à cette vente.

Les taxes d'aménagement et taxes de raccordement seront à la charge des futurs acquéreurs.

SANCTION - DROIT A LA RESOLUTION

En cas d'inobservation des obligations particulières mises à la charge de l'**ACQUEREUR par la Ville de RIBEAUVILLE indiquées ci-dessus**, le **VENDEUR** pourra, résoudre la vente, dans les conditions suivantes :

La cession pourra être résolue de plein droit par décision de **VENDEUR** notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation de l'une ou plusieurs des obligations de l'**ACQUEREUR**.

L'**ACQUEREUR**, aura droit en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- a) Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession.

b) Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value ou la moins-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de Colmar, à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Les frais de résolution seront à la charge de l'**ACQUÉREUR**.

Toute indemnité éventuellement due et tous frais entraînés pour récupérer la propriété dudit immeuble, libre de charge, privilège, hypothèque, restriction au droit de disposer etc... seront à la charge exclusive de l'**ACQUÉREUR**.

A la sûreté et garantie de l'exécution des engagements pris par l'**ACQUÉREUR**, il sera requis, à la charge des biens objet des présentes et au profit du **VENDEUR**, l'inscription :
d'un droit à la résolution du présent acte pour défaut d'exécution des conditions particulières précitées, pour une durée de 10 ans.

Substitution

En cas de substitution avant accomplissement de toutes les conditions particulières des présentes, chacune des parties restera garante solidaire de la personne physique ou morale qu'elle se sera substituée pour tous les engagements pris en vertu des présentes.

Indivisibilité

Les engagements pris en vertu des présentes conventions sont expressément stipulés solidaires et indivisibles.

En cas de dissolution de l'**ACQUEREUR** personne morale, il y aura solidarité entre ses ayants droit, pour l'exécution de toutes les obligations mises à sa charge.

Litiges et contestations

Pour tous les litiges ou contestations pouvant survenir dans l'interprétation ou l'application du présent acte, les parties s'engagent à solliciter, s'il y a lieu, l'avis d'un expert choisi d'un commun accord.

Sinon, ou en cas de désaccord persistant après l'avis de l'expert et en tout cas après un délai de trois mois, le ou les litiges seront soumis aux Tribunaux de COLMAR.

RENONCIATION – POUVOIRS

Le représentant du **VENDEUR** déclare, ès-qualités, renoncer à invoquer l'action résolutoire garantissant le respect des conditions particulières imposées par la Ville de RIBEAUVILLE au lotisseur, la société CM-CIC AMENAGEMENT FONCIER, au préjudice :

- du prêteur de l'**ACQUÉREUR**, tant que celui-ci sera engagé vis à vis du prêteur pour tout prêt qui servirait au paiement du prix de la présente vente et au financement du coût des travaux d'aménagement, et qui devait être garanti par une hypothèque ou un privilège sur les biens acquis aux termes des présentes,

- de tout acquéreur du CM-CIC AMENAGEMENT FONCIER (première vente) d'un lot du lotissement ou de lots destinés à être surbâties suite à la délivrance d'un permis de construire qui dépendront du ou des programmes qui seront commercialisés, respectivement de tout bailleur de

fonds qui les financeront, pour sûreté de leur créance contre l'acquéreur des lots, pourvu que les fonds empruntés servent au paiement de ces lots ou locaux.

Le **VENDEUR**, par son représentant ès-qualités, donne ici pouvoir irrévocable à tout clerc ou notaire stagiaire, notaire assistant de l'étude de Maître Pierre-Yves THUET, à l'effet de :
réitérer la renonciation à invoquer son action résolutoire dans les conditions ci-dessus, avec faculté de substituer tout ou partie des présents pouvoirs.

Les pouvoirs qui précèdent sont censés être donnés dans l'intérêt des deux parties et sont à ce titre stipulés irrévocables.



Ville de RIBEAUVILLE

Projet de construction d'une brigade territoriale autonome de gendarmerie

Concours de maîtrise d'œuvre
Compte-rendu de la réunion du jury
(2^{ème} tour) du 22 juillet 2019

JUILLET 2019

M. Jean Louis CHRIST, Maire de la Ville de RIBEAUVILLE et Président du jury, salue les personnes présentes et ouvre la séance du 22 juillet 2019.

Mme BISI, assistant au maître d'ouvrage, rappelle les objectifs et le contexte de l'opération ainsi que la procédure de concours restreint d'architecture.

Elle précise également l'objet de la réunion, à savoir prendre connaissance de l'avis du jury et du classement des trois équipes admises à concourir pour le projet de **construction d'une brigade territoriale autonome de gendarmerie à Ribeauvillé.**

Elle retrace la procédure de concours, les règles d'anonymat et les critères de jugement.

Les planches A0 et une enveloppe séparée le carton d'anonymat ont bien été remis de manière séparée.

Puis il est procédé à la signature de la liste de présence.

Le quorum est atteint, le jury est composé de 9 membres avec voix délibérative.

Rappel des éléments principaux du programme

Mme BISI expose les points essentiels du programme de l'opération, et les adaptations qui ont été validées lors de la réunion questions-réponses du 24 mai 2019, à savoir :

Le projet comprendra des locaux de service, des locaux techniques ainsi que des locaux d'hébergement, **d'une surface totale des locaux de 1 863 m²** (circulations comprises) :

- **Les locaux de services** regroupent l'accueil, les bureaux, l'espace social, la chambre de sûreté, la salle d'audition, ... l'espace police judiciaire **d'une surface d'environ 271 m².**
- **Les locaux techniques** comprennent le garage de service, le magasin, le local ingrédients, le local groupe électrogène, le local poubelles **d'une surface d'environ 83 m²**
- **Le secteur « hébergements »** regroupe les logements des familles (T2, T3, T5), les chambres individuelles, et les annexes des logements **d'une surface d'environ 1 508 m²**
- **Les aménagements extérieurs** (places de stationnement, cour de service, aire de lavage, espaces verts)

Le coût estimatif des travaux, tels qu'ils ont été décrits succinctement ci-dessus a été fixé à un montant de **2 600 000 € HT** Valeur mars 2019.

La durée de la phase conception et de choix des entreprises est de l'ordre de 9 mois et la phase préparation du chantier et réalisation avoisine prévisionnellement 19 mois pour une mise en service au printemps 2021.

Des travaux préparatoires devront impérativement intervenir en 2019.

Rappel des éléments principaux du règlement de concours

Le règlement du concours est retracé par les différentes étapes dont notamment :

- Un avis d'appel public à la concurrence a été envoyé au BOAMP et JOUE et publié sur la plateforme de dématérialisation <http://www.e-marchespublics.fr> le **7 mars 2019**.
- **34** candidatures ont été réceptionnées avant le **12 avril 2019 à 12 h sur la plateforme de dématérialisation : <https://www.e-marchespublics.fr>**.

L'analyse administrative des **34** dossiers a été effectuée préalablement : l'ensemble des dossiers était recevable.

Les équipes seront composées d'un ou de plusieurs architectes, mandataire et de cotraitants assurant les spécialités en **structure, fluides et démarche environnementale, économie de la construction, acoustique**.

- **La réunion du jury du 1er tour du 3 mai 2019 avait pour objectif la sélection de 3 candidats admis à concourir.** La liste a été arrêtée par le maître d'ouvrage sur avis du jury.

Les critères de jugement étaient :

- *Les références de l'équipe notamment dans le domaine de la consultation*
- *Les moyens humains et matériels*
- *Les compétences du groupement*

- **Les 3 équipes retenues sont :**

Mandataire	BET Structure	BET Fluides et Démarche environnementale	Economiste de la construction	Acoustique	Autres Co-traitant
ANTONELLI & HERRY <u>Herbourg-Wihr</u>	CTE Mulhouse	SOLARES BAUEN Strasbourg	C2BI Strasbourg	EURO SOUND PROJECT Strasbourg	B2E Thann Bet Electricité
WAGNER+ ARCHITECTES PERSPECTIVES Guebwiller	CEDER Aspach-Michelbach	CAP ENERGIES Mutzig	ECONOMIE 2 Entzheim	ABE ACOUSTIQUE Nice	FLUID'IT Brumath Bet Electricité
LUCQUET ARCHITECTES Strasbourg	SBE Mulhouse	SBE Mulhouse	SBE Mulhouse	EURO SOUND PROJECT Strasbourg	SBE Mulhouse OPC

- Les dossiers de consultation des concepteurs (programme, règlement, annexes) ont été transmis aux concurrents admis à concourir par le Pouvoir Adjudicateur en mai 2019
- **Une réunion de réponse aux questions**, de visite du site et de distribution des cartons d'anonymat a eu lieu le **24 mai 2019** et des questions complémentaires ont pu être posées jusqu'au 21 juin 2019 à 12h.
- Les concurrents ont remis leurs prestations de manière anonyme le **5 juillet 2019 à 12 h à l'ADAUHR-ATD**.

- Le jury est réuni le **22 juillet 2019** pour procéder à l'analyse des projets anonymes et proposer un classement au maître d'ouvrage qui décidera du lauréat.
- Rappel des critères de jugement (par ordre décroissant d'importance) :
 - **Les performances fonctionnelles** : le respect du programme technique détaillé, la conception et l'organisation fonctionnelle des locaux
 - **La performance financière** : l'économie générale de l'opération, le coût global, la capacité d'optimisation de l'enveloppe financière
 - **La qualité architecturale et technique du projet**
 - Les performances en matière de **protection de l'environnement et de réduction des coûts énergétiques**
 - **Le calendrier de l'opération** et le planning des travaux
- Les candidats non retenus se verront allouer **une indemnité forfaitaire de 14 000 € HT**, soit 16 800 ☐ TTC par candidat au titre des études.

Déroulement de la séance

Les panneaux A 0 d'esquisses des concepteurs ont été disposés en face de la table du jury et les pièces écrites déposées sur la table de réunion.

Des dossiers intégrant les divers éléments remis par les concepteurs et le rapport comparatif ont été distribués aux membres du jury par l'ADAUHR-ATD.

Le programme et le règlement sont à la disposition des membres du jury.

Puis, le rapport comparatif des projets est présenté aux membres du jury via une vidéo projection des documents graphiques remis par les candidats.

Les caractéristiques dimensionnelles, les superficies, la fonctionnalité, les caractéristiques techniques, les calendriers, le phasage et les coûts estimatifs des travaux des 3 projets sont présentés.

Trois membres du jury ayant une même qualification ou expérience que les équipes de maîtrise d'œuvre ou présentant un intérêt particulier au regard de la consultation procèdent à tour de rôle à la lecture de la notice descriptive des projets rédigée par les concurrents.

Il est ensuite répondu à l'ensemble des questions posées par les personnes présentes pour la bonne compréhension des projets.

M. le Président propose à l'ensemble des membres du jury de débattre librement au sujet des projets présentés, puis, les différents membres du jury sont invités à exprimer leur avis sur les 3 projets.

Les principaux points relevés sont les suivants :

	PROJET A	PROJET B	PROJET C
Points Positifs	• Stationnement proche des logements • Simplicité du schéma fonctionnel • Esthétique des logements • Organisation des logements (espace nuit au nord, espace jour au sud) • Compacité • Terrasse et balcons • Logt accessible PMR RDC	• Esprit "maisonnée" des logements • Zone de retournement prévue et bonne organisation en plan masse • Qualités des espaces verts logements • Position ch GAV avec logts • Pas de toitures terrasses (entretien)	• Circulation générale sur la parcelle, avec option proposée, et différenciation des flux • Zone de retournement prévue • Très bon fonctionnement de la zone de service • Compacité des bâtiments service (1 unité) • Compacité et organisation rationnelle des logements (+équité) Logt accessible PMR RDC • Position ch GAV avec logts • Position local poubelles • Estimation correspondant à l'enveloppe
Points à améliorer	• Organisation bâtiment de service • Local poubelle mal indiqué (mal situé) • Axe des faitages (n/s) peu compatible avec photovoltaïque • Stationnement PMR logement • Représentation des grandes baies obliques des logements : peu d'épaisseur de toiture, quel isolant? • Aucune casquette au sud (BSO précisé dans les pièces écrites)	• Esthétique générale assez urbaine • Circulation sur la parcelle et différenciation des flux • Parking pourrait être déplacé au centre des logements • Position local poubelles • Pas de local vélo fermé (vélos "abrités") • Accès ch GAV au milieu des vélos • Axe des faitages (n/s) peu compatible avec photovoltaïque • Estimation supérieure à l'enveloppe (+3%)	• Toiture bien orientée (logts) mais mixité avec toiture terrasse et 1 seul pan. • Accès au parking public pouvant être amélioré et individualisé • Esthétique générale • Position des stationnements logements (peuvent être séparés en 2) • Nature des revêtements devant les logements à préciser
Points Négatifs	• Stationnement public accolé au bâtiment de service • Circulation sur la parcelle : traversée de la zone technique + pas d'aire de retournement praticable. (avec rampe) • Etage du bâtiment de service inutile • Ch GAV mal situé (proche chambre de sureté) et surface différentes (20m² et 32 m²) • Cout élevé (+5%) notamment pour les aménagements extérieurs	• Hauteur de construction du bât service • Fonctionnement service : espace social située entre PJ et service, traversant • Fonctionnement accueil et bcp de surfaces • Logt accessible PMR RDC ? • Pas de débords de toiture • Organisation interne des logements compliquée : traversée de la zone nuit pour accéder zone jour, balcon de taille et orientation variés (yc au nord) • Stationnement PMR loin du logement	• Le plus consommateur d'espace (possibilité d'optimisation) • Beaucoup de toitures terrasses • Stationnement PMR loin du logement • Surfaces importantes (+102,34m²)

M. le Président remercie les membres du jury qui se sont exprimés, et le conseil avisé des représentants de la Gendarmerie Nationale, à voix consultative.

A la suite de cet échange, les critères de sélection précisés dans le règlement du concours sont rappelés.

Après discussion, le mode de vote sans bulletin secret est retenu.

Il sera procédé à un vote oral, où chaque membre de jury proposera son classement. (Projet classé 1^{er}, puis 2^{ème}, puis 3^{ème}).

Le résultat de ce vote est le suivant : (9 votants)

Juré n°	Projet classé 1 ^{er}	Projet classé 2 ^{ème}	Projet classé 3 ^{ème}
1	C	A	B
2	C	A	B
3	C	B	A
4	C	A	B
5	C	A	B
6	C	A	B
7	C	B	A
8	C	A	B
9	C	B	A
total	A:0/B:0/C:9	A:6/B:3/C:0	A:3/B:6/C:0

Ce vote permet de dégager le résultat suivant :

- ↳ **Projet C classé 1^{er}, avec 9 voix pour la 1^{ère} place ;**
- ↳ **Projet A classé 2^{ème} avec 6 voix pour la 2^{ème} place.**
- ↳ **Projet B classé 3^{ème} avec 3 voix pour la 3^{ème} place.**

Le classement final est donc le suivant :

- ↳ **1^{er} Equipe C,**
- ↳ **2^{ème} Equipe A,**
- ↳ **3^{ème} Equipe B.**

Le jury approuve ce classement et le propose au Pouvoir Adjudicateur.

Puis il est procédé à la signature du procès-verbal de la séance.

Ensuite, M. le Président procède à la levée de l'anonymat (ouverture des enveloppes contenant les cartons d'anonymat) :

- le concepteur du projet A est ANTONELLI-HERRY de Horbourg-Wihr,
- le concepteur du projet B est l'équipe est LUCQUET de Strasbourg,
- **le concepteur du projet C, classé 1^{er} est l'équipe est WAGNER de Guebwiller.**

M. le Président remercie les participants et clôt les travaux du jury.