

DEPARTEMENT DU HAUT RHIN
Arrondissement de RIBEAUVILLE

COMMUNE DE RIBEAUVILLE
EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers élus : 27
Conseillers en fonction : 26

SEANCE du 13 février 2020
sous la présidence de M. Jean-Louis CHRIST, Maire

en l'absence de M. GRIMBICHLER Louis, M. BALTENWECK Yves, M. WILHELM Benjamin, M. DEVECI Eren
Mme KIENLEN Anne-Sophie, Mme BULLE Hélène.

Conseillers présents : 19
Nombre de procuration : 0
Date de la convocation : 30 janvier 2020

3. Délibération d'approbation de l'APD du Projet de construction d'une brigade territoriale autonome de gendarmerie

VU la convention signée par la commune qui missionne l'ADAUHR d'une assistance technique au Maître d'Ouvrage pour l'élaboration du programme de cet équipement, l'assistance à la mise en place des procédures de sélection des bureaux de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique, de coordinateur sécurité et protection de la santé, ainsi que le suivi des études de conception du maître d'œuvre ;
VU la délibération n°2 du 11/04/2019, approuvant le programme, engageant la procédure de sélection de maîtrise d'œuvre et engageant les crédits nécessaires à l'opération ;
VU la délibération n°9 du 19/09/2019 approuvant l'équipe dont le mandataire est l'agence d'architecture PERSPECTIVES, Christophe WAGNER, comme lauréate de la procédure de choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre par concours restreint et autorisant M. le Maire à signer le contrat de maîtrise d'œuvre ;
VU le dossier Avant-Projet Sommaire (ESQ – APS) présenté le 20 septembre 2019 ;
VU le dossier Avant-Projet Définitif (APD) provisoire remis le 6 novembre 2019 ;
VU le dossier Avant-Projet Définitif (APD) remis le 10 décembre 2019 ;
VU les comptes-rendus des réunions d'élaboration de la phase Esquisse-APS et APD du 24 juillet 2019, 20 septembre 2019, 30 septembre 2019, 6 novembre 2019, 10 décembre 2019 et 22 janvier 2020.

Pierre-Yves THUET arrive en séance à 20H30 et prend part au vote.

M. le Maire expose,

Le projet concerne la construction d'une brigade territoriale autonome de gendarmerie et comprendra des locaux de services et techniques, ainsi que des logements pour 13 familles et 2 gendarmes-adjoints volontaires. La ville de Ribeauvillé, souhaite donner, à l'ensemble du personnel et leurs familles amenés à travailler et résider sur le site, un cadre agréable en favorisant au maximum l'intégration des constructions dans l'environnement existant, tout en respectant les normes édictées par les services de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale (DGGN).

Détails de l'opération sur une superficie aménagée de la parcelle de 4 419m² :

Construction neuve :

- Locaux de service comportant les bureaux et locaux nécessaires au service, ainsi qu'un espace police judiciaire, sur 327 m² en plain-pied ;
 - Locaux techniques (garage, stockage, groupe électrogène) sur 79m² en plain-pied ;
 - Bâtiment d'hébergement sous forme de 13,66 unités logements, soit pour 13 sous-officiers et 2 gendarmes-adjoints volontaires. Répartition en R+2, en 3 T3, 7 T4 et 3 T5, plus 2 chambres de GAV, sur un total de 1546m² (caves et locaux vélos inclus) ; Equipements généraux : enseigne, mats d'antennes, équipements et aménagements spécifiques pour le service et les logements...
- Aménagements extérieurs : VRD, stationnement (5pl public, 7pl service et 28 pl logements), espaces verts, clôtures, éclairage, aire de lavage... sur plus de 31 ares.

Le projet prendra également en compte la présence et la conservation de la ripisylve bordant la parcelle tout au long de sa limite nord, ainsi que la compensation de zones humides relevées dans l'emprise du futur projet.

L'enveloppe programme transmise au Maître d'œuvre, montant de base du contrat notifié, s'élevait à 2 600 000€ HT (valeur 07/2019). Ce montant prévisionnel des travaux actualisé en valeur 12/2019, mois de remise de l'APD, s'élève à présent à 2 611 690,65€ HT.

Lors des réunions de travail qui se sont déroulées en Mairie de Ribeauvillé et dans les locaux de l'ADAUHR, le projet a évolué pour intégrer des surfaces complémentaires, les préconisations de la DGGN et certaines demandes du comité de pilotage.

	Cout € HT marché MOE actualisé	Cout € HT APD	Variation € HT	Variation %
Construction + aménagement	2 611 690,65	2 626 496,60	+14 805,95	+0.57%
Total PV réglementaires		76 350,00	+224 119,50	+8.58%
Total PV demandes MOA		147 769,75		
TOTAL	2 611 690,65	2 850 616,35	+238 925,70	+9,15%

Dans le cadre de la mise au point de l'APD, 5 options ont été maintenues dans l'attente du résultat de consultation des entreprises, et concernent :

- ☞ PV Isolation thermique extérieure en laine de roche, à 38 475€
- ☞ PV Isolation thermique extérieure en laine de bois, à 55 575€ (variante de la position précédente)
- ☞ PV volet roulant aluminium, à 13 936€
- ☞ PV motorisation volet roulant du bâtiment Logements hors séjour, à 14 450€
- ☞ PV toile de verre dans la zone service, à 5 690€

Le montant prévisionnel définitif des travaux, à valider en phase APD par le conseil municipal s'élève à 2 850 616,35€ HT. Il s'agit du nouveau montant prévisionnel définitif des travaux de l'opération.

L'écart entre le budget estimatif total proposé par le maître d'œuvre, retenu par le MOA et la base contrat MOE est de +238 925,70€ HT, soit une plus-value de +9,15 %.

Une modification au marché de maîtrise d'œuvre doit être apportée en fonction du nouveau montant des travaux pour actualiser le contrat de base. Cet avenant porte le montant du marché de maîtrise d'œuvre notifié de 381 864,51€ HT (valeur 07/2019) à la somme actualisée de 412 345,41€ HT, soit une augmentation de 7,98%.

Afin de répondre au mieux à la demande de la DGGN, il convient de préciser explicitement les conditions juridiques et financières du projet, à savoir :

Sur le plan juridique et financier, l'opération projetée sera réalisée selon les modalités du décret n°93-130 modifié du 28 janvier 1993. Le loyer sera calculé selon le taux de 6 % :

- soit du montant des coûts-plafonds en vigueur à l'époque où l'immeuble sera remis à la disposition de la gendarmerie
- soit des dépenses réelles toutes taxes comprises si elles sont inférieures au montant des coûts-plafonds ci-dessus.

Ce loyer sera stipulé invariable pendant toute la durée d'un bail de neuf ans, renouvelable. La subvention sera calculée sur la base de 13 unités-logements et 2/3 d'unité-logement. La valeur du terrain de 4 419m² n'entrera pas dans l'économie du projet. Il est mis à disposition gratuitement par la ville.

Compte tenu de l'évolution du projet à ce stade, le plan de financement prévisionnel actualisé est le suivant, hors études préalables et mise à disposition gratuite du terrain.

Dépenses	€ TTC	Recettes	€ TTC	Taux
Travaux de construction de la brigade, études, maîtrise d'œuvre et accompagnement à maître d'ouvrage	4 324 825	Etat spécifique – décret n°93-130 du 28/01/1993 (en attente de prise compte des fondations spéciales)	546 400	13%
		Etat DETR	400 000	9%
		Commune	3 378 425	78%
Total	4 324 825		4 324 825	100%

Le reste à charge prévisionnel pour la commune de Ribeauvillé est de 3 378 425€ TTC sur la base du dernier estimatif. Cette somme sera financée par l'emprunt, lui-même remboursé par les locations versées par la Gendarmerie Nationale. Le préfinancement est assuré par la Ville de Ribeauvillé. Le coût de l'emprunt n'est pas identifié ici mais peut être estimé à moins de 500 000€ sur 20 ans. L'emprunt prévisionnel est à réaliser sur une base de 4 324 825€ TTC. Base de laquelle il faudra déduire 946 400€ de cofinancements au fur et à mesure de l'avancement de l'opération. La location de la Gendarmerie à l'Etat rapportera un loyer annuel prévisionnel de 163 920€. Le bailleur devra assurer la parfaite sécurité et salubrité des bâtiments s'obligeant à toutes réparations prévues par l'article 1720 du Code Civil.

Mme STOQUERT demande si les subventions seront versées d'un bloc. M. le Maire répond que ce sera à l'avancement.

Le Conseil Municipal à l'unanimité,

APPROUVE le projet APD présenté additionné des demandes complémentaires et adaptations réglementaires, s'élevant à 2 850 616,35€ HT. Le nouveau budget prévisionnel définitif des travaux, défini en valeur décembre 2019, établit une augmentation de + 9,15% du budget initial provisoire déterminé lors du contrat de MOE, s'élevant alors à 2 600 000€ HT ;

APPROUVE l'avenant au contrat de maîtrise d'œuvre, pour un montant de +30 480,90€ HT, portant le marché notifié à 412 345,41€ HT, soit 494 814,49€ TTC ;

DECIDE d'engager la phase d'élaboration des études de projet, de dépôt du permis de construire et de consultation des entreprises selon la procédure adaptée ;

CONFIRME son engagement à conduire le projet de construction de la nouvelle caserne de gendarmerie de la brigade autonome de Ribeauvillé tenant compte du nouveau référentiel technique, de la mise à disposition gratuite du terrain d'assiette, du coût prévisionnel de l'opération et de sa mise en œuvre par les services communaux ;

ACCEPTE la proposition de bail au profit de l'Etat ;

POURVOIT aux crédits nécessaires le budget annexe 2020 dédié à cette opération ;

AUTORISE M. le Maire à procéder au mandatement des dépenses d'investissement selon les dispositions de l'article 1612-1 du CGCT dans les limites suivantes avant le vote du budget primitif 2020 :

Article 2031 : 30 750€

Article 2033 : 2 500€

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à engager toutes les démarches et à signer les marchés et documents afférents.

Suivent les signatures au registre,
Pour Le Maire
L'adjoint délégué

Louis ERBLAND



PROJET DE BAIL

D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ÉTAT

Bail de location de la caserne de gendarmerie de RIBEAUVILLÉ (Haut-Rhin)	
Code unité immobilière : 1 680 0 XXX	
Adresse : Rue du Coquelicot – 68150 RIBEAUVILLÉ	
Unité bénéficiaire : BRIGADE TERRITORIALE AUTONOME DE RIBEAUVILLÉ	
Terrain : superficie = 44,19 ares	
Références cadastrales : Section 38 parcelle n° 355	
Propriétaire : Ville de RIBEAUVILLÉ	
Composition de l'immeuble : 1 bâtiment comprenant les locaux de service et techniques et 2 hébergements GAV et 1 bâtiment comprenant 13 logements (3 T3 / 7 T4 / 3 T5)	
Durée du bail : 9 ans	Départ de la location : date de mise à disposition
Montant du loyer annuel net de taxe et hors charges : Cent soixante et onze mille sept cent soixante-quatre euros (171 764,00 €) → <i>estimation selon dernier coût-plafond connu – le montant définitif sera arrêté selon le coût-plafond en vigueur à la date de mise à disposition.</i>	

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1) Monsieur le Maire de la Ville de RIBEAUVILLÉ, agissant au nom et pour le compte de cette collectivité, en vertu de la délibération du Conseil municipal en date du 13 février 2020,
Partie ci-après dénommé **le bailleur**,
d'une part,

2) Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques du Haut-Rhin, Administrateur général des Finances publiques, dont les bureaux sont à COLMAR (68000) , 6, rue Bruat BP 60449 ;

- agissant au nom et pour le compte de l'État, en exécution des articles R1212-1 et R4111-8 du Code général de la propriété des personnes publiques et en vertu de la délégation qui lui a été donnée par Monsieur le Préfet du Haut-Rhin suivant les arrêtés en date du 30 avril et 2 mai 2019.

- assisté de Monsieur le Commandant le groupement de Gendarmerie départementale du Haut-Rhin, représentant la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale,
Partie ci-après dénommé **le preneur**,
d'autre part,

• CONVENTION

Monsieur le Maire de la Ville de RIBEAUVILLÉ agissant au nom et pour le compte de cette collectivité, en vertu des délibérations du Conseil municipal, donne à bail l'État représenté par Monsieur le Directeur départemental des Finances publiques du Haut-Rhin un ensemble immobilier, destiné à usage de caserne de gendarmerie, comprenant :

- un bâtiment comprenant les locaux de service et techniques : salle accueil public, local planton, local attente, local entretien, local radio, 1 bureau commandant de brigade, 1 bureau adjoint, 1 bureau gradés, 4 bureaux collectifs gendarmes, espace social, 1 local contrôle alcoolémie, 1 local reprographie, 1 local technique de site, 1 local banalisé, l'espace pôle judiciaire (comprenant 2 chambres de sûreté, 1 local audition, 1 local régie/repas, 1 local multifonctions et sanitaires), les locaux techniques comprenant garage de service, magasin, local ingrédients, local groupe électrogène, aire de lavage et local poubelles, sanitaires.

- 2 hébergements pour les gendarmes adjoints volontaires.

- un bâtiment comprenant 13 logements familles (3 T3 / 7 T4 / 3 T5)

- divers : cour de service, voies de circulation, parkings et espaces verts.

Tel, au surplus, que le tout se poursuit et comporte, sans qu'il soit besoin d'en faire ici plus ample désignation.

Cet immeuble sera inscrit dans CHORUS sous le numéro OA _____ au titre des immeubles détenus en jouissance.

Les droits et obligations des deux parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code civil et des lois en vigueur, notamment les articles 3-3, les deux premiers alinéas de l'article 6, l'article 20-1 et 24-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

- **DURÉE**

La présente location est consentie pour une durée de neuf (9) années qui commencera à courir à compter du ___/___/_____ pour se terminer le ___/___/_____.

- **BAILLEUR**

Le bailleur s'engage tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres en assurer la parfaite sécurité et la salubrité ;

Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail ;

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code Civil.

- **PRENEUR**

Le preneur s'engage effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par les usages locaux. La liste des dépenses est fixée de manière analogue celle annexée aux décrets n°87-712 et 87-713 du 26 août 1987.

Il souffrira que le bailleur fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent pas être différées jusqu'à la fin de la location quelque incommodité qu'elles lui causent.

- **ÉTAT DES LIEUX**

A la prise en possession et au plus tard dans les huit jours qui suivront la date du présent bail, il sera dressé contradictoirement par le bailleur (ou son représentant) et par le représentant accrédité de la gendarmerie, un état des lieux et s'il y a lieu un inventaire en deux exemplaires des objets qui pourraient se trouver dans les locaux.

Un exemplaire de l'état des lieux et, le cas échéant, un exemplaire de l'inventaire, sera conservé par le bailleur, et l'autre par la gendarmerie.

Les indemnités dues pour la remise en état des lieux en raison des dégradations constatées en fin d'occupation seront la charge de l'État, leur évaluation fera l'objet d'un avenant au présent bail.

En aucun cas l'État ne sera tenu à l'exécution des travaux.

- **DISPOSITIONS DIVERSES**

L'État pourra faire installer sur loué immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radioélectriques (antennes, haubans, etc). Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques.

L'État pourra éventuellement procéder, sous réserve que le propriétaire ne puisse les financer et à condition d'avoir reçu son accord, à tous les aménagements jugés nécessaires qui resteront acquis en fin de bail au propriétaire. Le preneur ne pourra être contraint de remettre les lieux dans leur état d'origine. Le nettoyage des cheminées, chaque année, avant le 1er novembre, la vidange des fosses d'aisance, le curage des puits d'alimentation, citernes, égouts, canalisations, puits perdus sont laissés à la charge de l'État.

- **IMPOSITIONS ET CONTRIBUTIONS**

Toutes les impositions ou contributions de quelque nature qu'elles soient, ainsi que toutes les charges ou taxes locales et autres, prévues ou imprévues, qui auraient rapport au local loué sont à la charge du bailleur, à l'exception de celles énumérées dans la liste des charges récupérables figurant en annexe du décret n°87-713 du 26 août 1987 qui seront remboursées par l'État.

Toutefois, l'article 1521-II du Code Général des Impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les locaux à caractère industriel ou commercial loués par l'État et affectés à un service public ; l'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au fonctionnement du service, le bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement (article 10-1 de la loi n°69-1168 du 26 décembre 1969) ainsi que de la contribution annuelle sur les revenus locatifs (article 234 nonies du Code Général des Impôts).

En conséquence, l'État n'aura aucun remboursement à effectuer au titre des droits d'enregistrement.

- **DIAGNOSTICS**

- **ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE**

L'État étant son propre assureur, le bailleur le dispense de contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location. En cas d'incendie, la responsabilité de l'État est déterminée suivant les règles du droit commun applicables aux locataires de lieux incendiés.

Le bailleur fera son affaire personnelle des polices d'assurances contre l'incendie qu'il aurait pu souscrire antérieurement à la signature du contrat de location.

Toutefois, le militaire désigné par le preneur pour occuper un logement aura l'obligation de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité d'occupant. Il devra être en mesure d'en justifier sur demande du preneur.

- **TRANSFERT DE SERVICE ET RÉSILIATION**

La présente location étant consentie à l'État, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré à tout moment, à l'un de ses services, à charge pour ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

En outre, et dans le cas où pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, fusion ou transfert de service, l'État n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du preneur, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée trois mois l'avance (6 mois sur demande expresse du bailleur), sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

- **TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES LOUES**

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires, acquéreurs ou héritiers seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

- **LOYER**

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de *cent soixante et onze mille sept cent soixante-quatre euros (171 764,00 €)* toutes taxes comprises et hors charges, suivant avis du directeur départemental des finances publiques du Haut-Rhin en date du ___/___/_____.

A la mise à disposition de l'immeuble, le loyer sera calculé selon les dispositions du décret n°93-130 en vigueur.

Le loyer sera payable, sur présentation des pièces justificatives réglementaires, par l'intermédiaire de Chorus via une interface avec le système d'information des affaires immobilières de la Gendarmerie (SIAI – Géaude 2G AI), dans les conditions suivantes :

- * par virement du secrétariat général pour l'administration du ministère de l'intérieur (SGAMI) ;
- * sur les crédits du programme 152 gendarmerie nationale ;
- * à terme échu ;
- * trimestriellement selon le calendrier suivant : 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre.

Les provisions de charges tout comme les charges locatives et individuelles seront payées en sus de ce loyer, sur des factures distinctes des avis d'échéance loyers et au vu des justificatifs fournis par le bailleur (apurement de charges avec relevé des dépenses détaillé pour la régularisation), dans le respect du cadre réglementaire.

- **RÉVISION DU LOYER**

Le loyer est stipulé non révisable pendant la durée du présent bail.

- **RENOUVELLEMENT DE BAIL**

A l'issue du présent bail, et sauf intention contraire de l'une des parties notifiée à l'autre partie par le Directeur départemental des Finances publiques du département du Haut-Rhin sur demande écrite du service gestionnaire, au moins six mois à l'avance, la poursuite de la location sera constatée par des baux successifs de même durée.

Le nouveau loyer sera alors estimé par le service du Domaine en fonction de la valeur locative réelle des locaux, sans toutefois pouvoir excéder celui qui résulterait de l'actualisation du loyer initial en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE intervenue pendant la période considérée (indice de référence INSEE : indice en vigueur à la date de mise à disposition des locaux). Ce loyer sera stipulé révisable triennalement selon la même méthode à la demande du bailleur auprès du Pôle de gestion domaniale de la Direction départementale des Finances publiques du Haut-Rhin.

- **PROCÉDURE**

Pour tous les litiges qui pourraient provenir de l'exécution du présent bail, conformément aux articles R.2331-2, R.3231-1 et R.4111-11 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, le Domaine est compétent pour suivre les instances portant sur la validité et les conditions financières du contrat. L'agent judiciaire de l'État institué par le Décret n°2012-985 du 23 août 2012 est compétent pour suivre les instances relatives à l'exécution des clauses qui tendent à faire déclarer l'État créancier ou débiteur de sommes d'argent.

Pour les litiges qui pourraient survenir à tout autre titre, notamment ceux relatifs à l'exécution pure et simple d'une clause du contrat, le service occupant est seul compétent.

Pour toute information, le service des affaires immobilières peut être contacté via l'adresse : sai.ggd68@gendarmerie.interieur.gouv.fr.

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont un pour la Direction départementale des Finances publiques du département du Haut-Rhin – Division du Domaine, un pour le bailleur et un pour le service intéressé .

DONT ACTE

Fait COLMAR, le

Le Bailleur

**Le Directeur Départemental des Finances Publiques du
Haut-Rhin**

Le service occupant

Annexes

20273001
PYT/ST/SP
68020

REPERTOIRE :

DU

VENTE
Par
La SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE
Au profit de
La Ville de RIBEAUVILLE
Portant sur un immeuble à RIBEAUVILLE (68150), ### route de Bergheim

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

A RIBEAUVILLE (Haut-Rhin)

Maître Pierre-Yves THUET, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à MULHOUSE (Haut-Rhin), 22 rue de Verdun,

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

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

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à

la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 846 595,13 €, dont le siège est à RIBEAUVILLE (68150), 48 route de Bergheim, identifiée au SIREN sous le numéro 915 420 236 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR.

- 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), 2 Place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

QUOTITES ACQUISES

La VILLE DE RIBEAUVILLE acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE est représentée à l'acte par :

##

Agissant en vertu des délibérations #####

- 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 ### télétransmise à la Préfecture le ### , dont une copie est annexée.

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 relatées 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 :

- 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.

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 "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.

EXPOSE

Les parties se sont entendues sur les conditions de la cession de la propriété connue sous le nom de « VILLA CAROLA » située en entrée de ville, côté Bergheim, sur la route du Vin.

Compte tenu de la proximité de la source CAROLA et de l'activité d'embouteillage d'eau sur la propriété attenante conservée par le **VENDEUR**, il a été convenu entre les parties différentes conditions à respecter destinées à protéger le forage actuellement en activité ainsi que le principe général d'une action conjointe sur la protection de l'impluvium de Carola (système de

captage et de conservation des eaux pluviales) soit toute la surface sur laquelle s'étend la ressource souterraine.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) 68150 ####48 Route de Bergheim,
####Une maison ## d'habitation avec un terrain de tennis et un terrain d'agrément
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	###557 /33	route de Bergheim	00 ha #33 a 79 ca	sol, maison

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

Sont annexés :

- Un extrait de plan cadastral,
- Un vue GEOPORTAIL,
- Un extrait de la matrice cadastrale.

Le **VENDEUR** déclare que la maison est inhabitée depuis de nombreuses années et est vendue en l'état.

L'ACQUEREUR dispense le rédacteur des présentes de faire une plus ample description du BIEN vendu, déclarant le connaître pour l'avoir visité préalablement aux présentes.

Division cadastrale

####La parcelle originellement cadastrée

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	557/33	48 route de Bergheim	00 ha 33 a 79 ca	sol, maison

a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	###/33	route de Bergheim	00 ha ## a ## ca	
9	###/33	route de Bergheim	00 ha ## a ## ca	
9	###/33	route de Bergheim	00 ha ## a ## ca	

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par #####géomètre à ### le #####2020 certifié par le service du cadastre de COLMAR le ###2020 sous numéro ##### dont copie ci-annexée.

Division antérieure :

La parcelle Section 9 n°57/33 provenait elle-même de la division de la parcelle de souche :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	327/33	route de Bergheim	01 ha 17 a 24 ca 01 ha 75 a 42 ca	Sol Jardin

En trois parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	557/33	route de Bergheim	00 ha 33 a 79 ca	Sol, maison
9	556/33	route de Bergheim	00 ha 38 a 74 ca	Sol, maison
9	555/33	route de Bergheim	00 ha 17 a 24 ca 01 ha 02 a 89 ca	jardin

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet FABER-SCHALLER-ROTH géomètres-experts à SELESTAT le 19 janvier 2009 certifié par le service du cadastre de COLMAR le 9 avril 2009 sous numéro 1.329 dont copie ci-annexée.

Le vendeur déclare que cette division est intervenue afin de permettre la cession de l'immeuble « AUBERGE CAROLA » intervenue le 10 mai 2010.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

ORIGINE DE PROPRIETE – LIVRE FONCIER

Le **BIEN** objet de la vente est inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE au nom de :

« PROP. : SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE »

Ladite société est devenue propriétaire dans le cadre d'une réunion suite au renouvellement cadastral en 1951.

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

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Compte tenu de la division parcellaire intervenue et de la proximité de l'usine CAROLA, des servitudes de passage de réseaux doivent être constituées à charge du bien vendu et au profit de la propriété voisine appartenant au VENDEUR.

En conséquence, les parties conviennent ce qui suit :

L'ACQUEREUR constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle, à charge du bien acquis cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	###557/33	route de Bergheim	00 ha #33 a 79 ca	sol, maison

Ci-après dénommé « le fonds servant »

Et au profit de ## la parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
9	553/33	48 route de Bergheim	02 ha 20 a 13 ca	Terrains d'agrément, sol

Inscrite au livre foncier de RIBEAUVILLE au nom de :

« PROP. : SOCIETE ANONYME DES EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE »

Pour laquelle accepte le représentant du vendeur es-qualité,

Ci-après dénommée « le fonds dominant »

Une servitude réelle et perpétuelle consistant en :

- un droit de maintenir, de poser, entretenir, réparer dans le sous-sol de la parcelle servante, toutes les canalisations et réseaux secs et humides nécessaires à la desserte des constructions érigées sur le fonds dominant, tant d'alimentation en eau que d'évacuation des eaux usées, et de toutes lignes souterraines notamment les gaines permettant l'alimentation en gaz et réseaux divers, ainsi qu'un droit d'accès pour leur entretien et leur réparation,

- un droit de passage permettant aux entreprises d'effectuer tous travaux sur les réseaux compris dans le sol du fonds servant

- et un droit de se raccorder à tous les réseaux existants.

Le propriétaire du fonds dominant fera exécuter les travaux nécessaires à la mise en place des nouveaux réseaux s'il y a lieu à ses frais exclusifs par les services compétents aux normes en vigueur selon les règles de l'art, et

remettra le fonds servant dans son état primitif dès leur achèvement, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

Il devra faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts.

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU VENDEUR

Le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers par l'**ACQUEREUR** ou ses ayants droit, ce que l'**ACQUEREUR** accepte.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Le droit de préférence est convenu dans le cas de la cession à titre onéreux de la pleine propriété de tout ou partie des biens objet des présentes..

Si une vente amiable doit intervenir, le **VENDEUR** aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'**ACQUEREUR** aura traité, et qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'Huissier en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

La notification devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

En toute hypothèse, l'exploit devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de ### trente (30) jours à compter de la réception de la notification ou la remise de cet exploit d'huissier pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, par lettre recommandée avec accusé de réception, son acceptation.

La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer :

- par simple lettre
- ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Si une adjudication intervient, le **VENDEUR** aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que

le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le **VENDEUR** devra être informé de l'adjudication :

- par lettre recommandée avec accusé de réception,
- ou par exploit d'Huissier

au moins ### trente (30) jours avant la date fixée pour celle-ci.

A cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers.

Durée du pacte de préférence

La validité de ce pacte expirera le ### .

Non-respect du pacte de préférence

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit d'exiger, à titre de stipulation de pénalité, une somme égale au quart de la valeur du ou des biens objet du pacte au jour de la constatation de celle-ci. Si le tiers est de mauvaise foi, il aura droit également d'agir en nullité ou de demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Livre foncier

Les parties requièrent l'inscription de ce pacte de préférence au livre foncier.

Aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas :

« Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat. »

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 **DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR)**.

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

MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions 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 :

- à hauteur de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR) en suite des présentes par suite de l'accomplissement des formalités d'inscription au livre foncier,
- à hauteur de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR) au plus tard dans un délai d'un (1) an à compter de ce jour, sans intérêts jusque là,
- à hauteur de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR) au plus tard dans un délai de deux (2) ans à compter de ce jour, sans intérêts jusque là,
- à hauteur de CINQUANTE MILLE EUROS (50.000,00 EUR) au plus tard dans un délai de trois (3) ans à compter de ce jour, sans intérêts jusque là,

mais avec un intérêt de retard de ## % à compter de l'échéance

le tout entre les mains du notaire soussigné, 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 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.

##INDEXATION DU PRIX

###

Modalités

Il demeure convenu entre les parties :

- Que l'**ACQUEREUR** pourra se libérer par anticipation.

#####

PRIVILEGE-ACTION RESOLUTOIRE

Jusqu'à entier paiement du prix de la présente vente et complète exécution des obligations y stipulées, les biens vendus demeureront grevés du privilège du vendeur, indépendamment de l'action résolutoire.

####Le **VENDEUR** renonce cependant à titre provisoire et compte tenu de la qualité de l'**ACQUEREUR**, à l'inscription de ces mesures de garantie au livre foncier, avec toute décharge de responsabilité nécessaire, mais il se réserve le droit d'y faire procéder par la suite, s'il le juge utile, auquel cas il donnera par écrit toutes instructions nécessaires au notaire associé soussigné.

RESOLUTION DE PLEIN DROIT

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement de tout ou partie des sommes dues en vertu des stipulations ci-dessus ou d'inexécution même partielle d'une seule des clauses et conditions du présent acte, la présente vente sera résolue de plein droit, si bon semble au **VENDEUR**, trente (30) jours après mise en demeure ou commandement notifié par lettre recommandée avec accusé de réception contenant déclaration par le **VENDEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux pendant ce délai.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

La condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 du Code de la consommation ne trouve pas ici son application, ainsi déclaré.

EXECUTION FORCEEE

Le **VENDEUR** 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.

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent au livre foncier de RIBEAUVILLE :

- L'inscription de la propriété du **BIEN** au nom de l'**ACQUEREUR**,
- L'inscription de la servitude de ## à charge du fonds servant et au profit du fonds dominant.

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** comme indiqué sous le titre « origine de propriété – livre foncier »

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles.

A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est **##** l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : RIBEAUVILLE, 1 rue du Stangenweiher où elle est identifiée sous le numéro **##** .

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du **###** .
Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

L'**ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, est fondé à se prévaloir de cette qualité dans le cadre de la présente opération.

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

EXPOSE

La vente a été conclue directement et amiablement entre l'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR**.

CONDITIONS SPECIFIQUES

CONDITIONS A RESPECTER PAR L'ACQUEREUR

Compte tenu de la proximité de la source CAROLA et de l'activité d'embouteillage d'eau sur la propriété attenante conservée par le VENDEUR, il a été convenu entre les parties différentes conditions à respecter destinées à protéger le forage actuellement en activité.

La zone d'impluvium fait l'objet d'un périmètre de protection étendu pour prévenir tout risque éventuel de pollution.

Cahier des charges visant à protéger la ressource en eau

A.

Le **VENDEUR** impose en conséquence à son profit et à celui de ses ayants droit, à titre personnel et sans que cela ne constitue de servitudes ou droits réels, le respect des conditions particulières suivantes, ce qui est expressément accepté par l'**ACQUEREUR**, à savoir :

1. En cas de camping, caravaning, jamborée et campement de quelque nature qu'il soit sur le terrain du bien vendu, il devra être fait en sorte que toutes les eaux usées, y compris les eaux sanitaires, générées par cette activité soient bien évacuées via le réseau municipal.

2. Toutes excavations, travaux de fouille et/ou de terrassement devront être soumis à accord de la société propriétaire, qui pourra demander la réalisation par le locataire d'un sondage du sol, indiquant la potentielle présence d'eau sur le terrain concerné ainsi que sa profondeur.

Dans tous les cas, les forages et pieux de fondation sont interdits.

###3. Toutes constructions y sont formellement interdites, sauf accord exprès et écrit de la société propriétaire.

4. Toute utilisation de produits chimiques (tels que les produits phytosanitaires de type pesticides, herbicides, engrais, etc.), de produits hydrocarbonés ou tout autre produit susceptible de porter préjudice à la nappe aquifère sont strictement interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment.

Au cas où cette utilisation de produit chimique, hydrocarboné ou autre devait s'avérer nécessaire, celle-ci sera soumise à l'approbation préalable des bénéficiaires des présentes conditions particulières

Le stockage d'une petite quantité de produits hydrocarbonés (<100L) relative à une utilisation domestique (type tondeuse, tronçonneuse, ...) est autorisé sous réserve que celui-ci soit effectué sur un bac de rétention.

5. En cas de compostage de déchets ménagers ou de déchets issus de l'entretien des jardins, un bac de compostable devra être utilisé et placé sur une zone étanchéifiée (type parking, voir Point 7) qui permet la récolte des jus de compost.

6. L'évacuation des eaux usées et tout autre écoulement et drainage d'eau doivent être raccordés au réseau municipal.

Aucun détournement des écoulements d'eau ainsi qu'aucun drainage ne sera admis.

7. Toute zone de stationnement devra être étanchéifiée selon les pratiques en vigueur dans les stations-services et les écoulements correspondants seront à envoyer vers le réseau municipal ou, dans l'impossibilité vers un déshuileur dont la sortie s'écoulera dans un filet d'eau ne permettant pas des écoulements vers les propriétés des bénéficiaires des présentes conditions particulières.

Le déshuileur devra être entretenu et vidé régulièrement par un opérateur agréé. Il est précisé qu'un revêtement hydrocarboné simple ne pourra pas être considéré comme une surface étanche aux hydrocarbures.

La pose de revêtements hydrocarbonés est en outre subordonné à l'accord préalable écrit des bénéficiaires des présentes conditions particulières.

8. La société venderesse se réserve, sur les biens vendus, le droit :

- de procéder à des fouilles et captages,
- de placer des canalisations destinées au captage de toute eau et à son évacuation et
- de placer des câbles électriques, téléphoniques et de télécommandes aux fins de raccorder les installations de captages.

Au cas où le VENDEUR utiliserait son droit de procéder aux travaux visés ci-dessus, il s'engage à remettre les biens dans leur état premier, à dire d'expert.

Ces travaux seront exécutés dans les meilleurs délais et de façon à nuire le moins possible à la jouissance des biens, dans les limites imposées par les contraintes économiques ou d'instances publiques.

Le propriétaire sera indemnisé à dire d'expert, au prorata du préjudice subi par le retrait de jouissance des parcelles durant les travaux.

B.

En cas de vente de tout ou partie des biens faisant l'objet des présentes, il devra être fait mention, dans tous compromis et acte de vente, desdites conditions particulières dans les termes où elles sont exprimées.

#####Ces conditions particulières seront soumises à l'appréciation du nouveau propriétaire (CAROLA ?) et pourront être revues par celui-ci.

C.

Les conditions particulières ci-dessus seront caduques en cas de cessation de l'activité d'embouteillage d'eau sur le site de Carola.

#####

NOM DE LA VILLA

#####

CONVENTION DE PARTENARIAT

Convention de collaboration sur la préservation de la source

Accès préférentiel pour le VENDEUR ## ses salariés et collaborateurs aux futurs installations

Compte tenu du projet de la Ville de RIBEAUVILLE de transformer la villa et de réaliser une salle des fêtes, les parties conviennent ce qui suit :

####

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

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

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

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

SERVITUDES

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

Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une fenêtre.

Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, telle que la prohibition de bâtir sur un fonds ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est, ou peut être, continu sans avoir besoin du fait de l'homme : tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait de l'homme pour être exercées tel est le droit de passage.

Une servitude est dite active lorsqu'on la considère par rapport au fonds qui profite de la servitude et passive lorsqu'on l'envisage au regard du fonds qui supporte la servitude.

Les servitudes établies par la loi sont celles qui ont pour objet l'utilité publique ou communale.

Le **VENDEUR** déclare :

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

L'inscription de servitude suivante figure au livre foncier :

Numéro AMALFI : S2008RIB001417

Libellé : Servitude découlant du droit d'installer une armoire de dérivation de courant électrique

Complément d'information :

- N° d'ordre de l'inscription : 4

- Fondement(s) : acte du 08/06/1999

- Informations complémentaires : Réf. feuillets fonds dominants: feuillet 2194 du livre foncier de Guémar

Fonds servant(s)

Commune	Désign. Cad.	Partie EIC	Lot
• RIBEAUVILLE	S 9 N° 0555 / 0033		
• RIBEAUVILLE	S 9 N° 0556 / 0033		
• RIBEAUVILLE	S 9 N° 0557 / 0033		

Fonds dominant(s)

Commune	Désign. Cad.	Partie EIC	Lot
• Commune	S 23 N° 0125 / 0068		
• GUEMAR	S 23 N° 0125 / 0068		

• Descriptif fonds dominant(s) non inscrit(s) au LF :

Fonds dominant(s) issu(s) de la reprise des données : S 23 n° 125 / 68 CF de Guémar

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample mention aux présentes.

En outre, le VENDEUR précise qu'il avait été stipulé ce qui suit dans l'acte de vente qu'il avait consenti à M. Laurent PELEGRINI et à Mme Michaela PETERS portant sur le bien cadastré Section 9 n°556/33, reçu par Maître ZOBLER, notaire à RIBEAUVILLE le 10 mai 2010, n°23319 du répertoire :

« *Promesse de servitudes d'assainissement* »

L'ACQUEREUR s'engage à procéder à ses diligences, au plus tard dans les Vingt-quatre (24) mois à compter des présentes, au raccordement direct de l'immeuble vendu au réseau public d'assainissement communal (eaux usées et eaux pluviales) par distraction du réseau de l'usine « CAROLA » auquel l'immeuble vendu est relié à ce jour.

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR s'engagent d'ores et déjà à supporter chacun pour une moitié (1/2) les frais de ce raccordement au réseau public d'assainissement.

En fonction des impératifs techniques, le VENDEUR s'engage à constituer sur première demande de l'acquéreur une servitude réelle et perpétuelle constituant en un droit de pose et de maintien des canalisations d'assainissement à créer, à charge des parcelles cadastrées Section 9 n o 555/33 et 464/100, fonds servant, et au profit de la parcelle cadastrée Section 9 n o 556/33, fonds dominant.

Cette servitude s'exercera sur une bande de terrain d'une largeur d'un (01) mètre.

L'entretien ultérieur de cet ouvrage, sera exécuté à la diligence et aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant.

L'acquéreur s'engage à ce que le réseau à mettre en place occasionne le moins de gêne possible

En fonction des impératifs techniques, l'ACQUEREUR s'engage à constituer sur première demande du vendeur à la charge de la parcelle cadastrée Section 9 no 556/33, fonds servant,

et au profit de la parcelle cadastrée Section 9 no 557/33, fonds dominant,

une servitude réelle et perpétuelle constituant en un droit de pose et de maintien de canalisations d'assainissement nécessaires à l'utilisation normale du fonds dominant, dont le raccordement direct au réseau public communal par distraction du réseau de l'usine « CAROLA » sur lequel ledit bâtiment est actuellement relié et qui interviendra à la diligence du vendeur ou de ses ayants-droits. »

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

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

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

Agence nationale de l'habitat

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'**ACQUEREUR** fait son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **VENDEUR**.

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

Le **VENDEUR** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le _____, sous le numéro _____.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- _____ s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- _____ reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- _____ déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que 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.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

L'**ACQUEREUR** est informé :

- _____ d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- _____ d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

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 SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'article L 442-1 du Code de l'urbanisme dispose que :

"Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

Il est précisé par les parties que la division effectuée en vue des présentes n'a pas pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, en conséquence elle ne constitue pas un lotissement.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

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

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

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

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

énergétique	installation de chauffage	émission de gaz à effet de serre	
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Monsieur Alexandre BLARDONE, QUALICONSULT IMMOBILIER à SAINTE CERIX EN PLAINE, 13 rue Montgolfier, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes.

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des

dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

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

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène. Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

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

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

Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique. L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par Monsieur Alexandre BLARDONE, QUALICONSULT IMMOBILIER à SAINTE CERIX EN PLAINE, 13 rue Montgolfier le ## 5 juin 2018 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Il a été repéré des unités de diagnostics contenant du plomb au dessus du seuil règlementaire.

Sur 643 unités de diagnostics, on dénombre 14% de non mesurées, 37,48% de classe 0, 48,37% de classe 1, 0% de classe 2, 0°,16 % de classe 3. »

« Des revêtements dégradés (classe 3) contenant du plomb ont été mis en évidence. »

Le constat a révélé l'existence de revêtements dans lesquels la concentration est supérieure à 1 mg/cm². L'**ACQUEREUR** est informé qu'il devra procéder sans attendre aux travaux pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Le préfet peut également prescrire un diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures. Celui-ci consiste à "*rechercher des revêtements*

dégradés contenant du plomb susceptibles de constituer un risque d'exposition au plomb dans des lieux fréquentés régulièrement par les mineurs".

Le propriétaire qui aura ignoré une injonction de travaux destinés à éliminer un risque d'intoxication au plomb, pourra se voir condamné à une astreinte pouvant aller jusqu'à 1.000 euros par jour de retard, pour le contraindre à réaliser ces travaux.

annexée.

Amiante

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

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

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

Les matériaux et produits :

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par Monsieur Alexandre BLARDONE, QUALICONSULT IMMOBILIER à SAINTE CERIX EN PLAINE, 13 rue Montgolfier le 25 juin 2018 accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante ».

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire d'effectuer à ses frais un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux au plus tard tous les trois ans.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

L'**ACQUEREUR** déclare :

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

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

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

Mérules

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

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

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

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** possède une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans et en conséquence avoir fait établir un diagnostic par

Monsieur Alexandre BLARDONE, QUALICONSULT IMMOBILIER à SAINTE CROIX EN PLAINE, 13 rue Montgolfier répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 25 juin 2018 annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« l'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement.

l'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais.

l'installation n'étant pas en fonctionnement au moment de la visite, le contrôle de l'étanchéité et le contrôle de fonctionnement des appareils n'a pu être réalisé.

IL est conseillé de faire intervenir un professionnel habilité PMG. »

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans. Le **VENDEUR** a fait établir un état de celle-ci par Monsieur Alexandre BLARDONE, QUALICONSULT IMMOBILIER à SAINTE CROIX EN PLAINE, 13 rue Montgolfier répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 25 juin 2018 annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

L'installation ne fait pas l'objet de constatations diverses. »

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

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

Un diagnostic établi par Monsieur Alexandre BLARDONE, QUALICONSULT IMMOBILIER à SAINTE CROIX EN PLAINE, 13 rue Montgolfier le 5 juin 2018 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes : **consommations non fournies**

- Consommation énergétique : / kWh/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : / kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 1868V2001932Y

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** ne peut se prévaloir à l'encontre du **VENDEUR** des informations contenues dans ce diagnostic.

Le diagnostiqueur a fourni au rédacteur des présentes une copie de la certification "DPE sans mention" qu'il a obtenue, annexée, cette certification permettant d'établir un dossier de performance énergétique sur les seuls biens à usage d'habitation principale.

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

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

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

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

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons.

Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

La commune se trouve en zone 3.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604. L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

L'**ACQUEREUR** a constaté que le logement #### n'est pas équipé d'un tel dispositif.

Broyeur

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'existe pas de water-closet de type broyeur/sanibroyeur.

Cheminée/Poêle

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est équipé ###
Le dernier ramonage a eu lieu le ##

Système de chauffage

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est #####

L'**ACQUEREUR** déclare ##### avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Climatisation/Pompe à chaleur réversible

L'immeuble n'est pas équipé d'un système de climatisation ou de pompe à chaleur réversible d'une puissance frigorifique nominale supérieure à 12 kilowatts.

Citerne de gaz

L'immeuble ##### n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Cuve à fuel

L'immeuble ##### n'est pas équipé d'une cuve à fuel.

Fibre optique

Les articles 45-9 et 48 du Code des postes et télécommunications électroniques permettent à un opérateur d'installer la fibre optique sur les murs et façades d'immeubles en suivant le cheminement des câbles existants et de bénéficier ainsi des servitudes des réseaux correspondants, ou, si contrainte technique, à suivre au mieux le cheminement de cette dernière.

Le **BIEN** ##### n'est pas équipé de la fibre optique, ainsi que le **VENDEUR** le déclare.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**Assainissement**

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

Une lettre délivrée le # par le SDEA, dont l'original est annexé, constate ce raccordement accompagnée de plans.

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

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

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

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

Etat des risques et pollutions

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels en date du

Les risques pris en compte sont :

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

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

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.

Un secteur d'information sur les sols situé 4 rue du Parc (site actuel de l'Espace culturel Le Parc) et référencé sous numéro 68SIS07021 a été créé sur la commune de RIBEAUVILLE par arrêté préfectoral du 9 janvier 2019. Il n'est pas situé à proximité du bien objet des présentes.

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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est compris dans l'état NOTARISQUES annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

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

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone # faible.

Une copie de la cartographie est comprise dans l'état NOTARISQUES annexé.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LES ANOMALIES REVELEES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

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

L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

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

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre. Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts. Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) laquelle ne révèle aucun site à RIBEAUVILLE.
- 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, laquelle relève 4 installations à RIBEAUVILLE non SEVESO :
 - AGRIVALOR ENERGIES
 - CAROLA
 - CCPR
 - SCEA FERME L'HIRONDELLE

Ces consultations sont comprises dans l'état NOTARISQUES annexé.

INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'immeuble est situé dans un périmètre de protection environnemental dans lequel a été exploitée une installation classée soumise à un régime spécifique, destiné à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement, qu'elle soit en cours d'activité ou ayant cessée.

Installation classée protection de l'environnement en cours d'exploitation

Il est rappelé que le bien est situé à proximité immédiate de l'unité de conditionnement d'eau de source (marque CAROLA) à partir d'un captage présent sur le site.

Le **VENDEUR** a été légalement autorisé au titre des installations classées pour la protection de l'environnement par arrêté préfectoral n°003396 du 22/11/2000 ;

Le **VENDEUR** informe l'**ACQUEREUR** de l'historique de cette installation classée et le cas échéant de son régime en cours d'exploitation.

Le **VENDEUR** précise que l'activité relevant du régime des installations classées protection de l'environnement est en cours d'exploitation.

L'autorisation de cette installation et portant le numéro# à la nomenclature de ce régime, est subordonnée au respect des prescriptions, qui sont détaillées et portées à la connaissance de l'**ACQUEREUR** par les arrêtés annexés.

Par ailleurs, lorsque cette installation présente des dangers ou des inconvénients non connus lors de sa déclaration, le ministre chargé des installations classées peut ordonner la suspension de son exploitation pendant le délai nécessaire à la mise en œuvre des mesures propres à les faire disparaître (article L 514-7 du Code de l'environnement). Durant cette période, l'exploitant est tenu de prendre toutes les dispositions nécessaires à la surveillance de l'installation, la conservation des stocks et l'enlèvement des matières dangereuses, périssables ou gênantes et des animaux s'y trouvant (article R 512-73 du Code de l'environnement).

Le préfet peut prescrire la réalisation des évaluations et la mise en œuvre de travaux rendus nécessaires par les conséquences menaçant ou ayant porté atteinte aux intérêts protégés et survenues par l'inobservation des prescriptions imposées ou à la suite d'un incident ou d'un accident dans l'installation (article L 512-20 du Code de l'environnement).

Incidents des ICPE

Tout accident ou incident survenu dans une installation classée protection de l'environnement doit faire l'objet d'une déclaration à l'inspection des installations classées et ce dans les meilleurs délais.

Cette information donne lieu à un rapport qui en précise les circonstances, les causes, les effets sur les personnes et l'environnement, les mesures prises ou envisagées pour pallier ses effets à moyen et long terme et prévenir la survenance d'un évènement similaire (article R 512-69 du Code de l'environnement).

Le **VENDEUR** à ce requis déclare qu'il n'y a eu ## aucun incident.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Les parties sont informées que toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en

assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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 disproportionnée au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

Etude du sol - Audit environnemental

Aucun audit environnemental et aucune étude du sol n'ont été établis en vue des présentes.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, en renonçant à tout recours contre le vendeur de ce chef, en effectuant à ce titre, la présente acquisition à ses risques et périls et renonce à tous recours contre le notaire soussigné.

Proximité d'activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales

Les parties rappellent que l'immeuble est situé à proximité de l'USINE CAROLA.

Par suite, le notaire soussigné informe l'**ACQUEREUR** des dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation aux termes desquelles les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque notamment l'acte authentique constatant l'aliénation a été établi postérieurement à l'existence des activités occasionnant lesdites nuisances, dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

L'**ACQUEREUR** déclare prendre acte de la proximité de l'exploitation susvisée et des dispositions susrelatées.

###PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES DE L'EAU

Un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique en date du a institué dans la zone de l'immeuble un périmètre de protection du captage de l'eau afin de garantir la pérennité dans celui-ci des servitudes qu'il instaure. Cet arrêté a pour objet notamment d'interdire certaines activités et d'en réglementer d'autres afin qu'elles ne puissent pas nuire à la qualité des eaux captées dans cette zone.

Le périmètre ainsi défini correspond à trois niveaux de protection : la protection immédiate, celle rapprochée et celle éloignée, dont la réglementation diffère.

En l'espèce le périmètre dans lequel se trouve l'immeuble est # . La réglementation spécifique à ce périmètre est la suivante :~##

##Une copie de l'arrêté est annexée.

PUITS ET FORAGES DOMESTIQUES - INFORMATION

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

A ce sujet, le **VENDEUR** déclare ### qu'il n'existe aucun puit ou forage domestique.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

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

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

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 PIECES

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

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : RIBEAUVILLE (68150), 48 route de Bergheim.

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 ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout 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, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial 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 LIE AUX ANNEXES

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

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

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

RECAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES	référence (titre)
Extrait du procès-verbal des délibérations ###	Présence – représentation vendeur
Extrait des délibérations du Conseil Municipal du ## Copie de l'avis de la Direction Générale des Finances Publiques ###	Présence – représentation Ville de RIBEAUVILLE
ACQUEREUR Extrait Kbis Certificat de non faillite Consultation BODACC SIRENE	Documents relatifs à la capacité
Plan cadastral Vue GEOPORTAIL Extrait de la matrice cadastrale	Désignation
Copie du PVA ###	Désignation – division cadastrale
Certificat d'urbanisme Extrait du PLU	Urbanisme
Dossier de diagnostics techniques Rapport amiante CREP Etat de l'installation intérieure au gaz	Dossier de diagnostics techniques

Etat de l'installation intérieure d'électricité DPE Attestations Déclaration sur l'honneur	
Lettre SDEA - plan	Assainissement
Etat NOTARISQUES	Diagnostics environnementaux Consultation de base des données environnementales

DONT ACTE sur trente-huit 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, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

VENDEUR	
----------------	--

ACQUEREUR	
------------------	--

Me THUET	
-----------------	--

Colmar , le 01/07/2020

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

POUR NOUS JOINDRE :

Évaluateur :Sébastien PAFFENHOFF
Téléphone : 03 89 24 86 07
Courriel : sebastien.paffenhoff@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO: 2020-269v0327 (2017-269v0466)

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Villa Carola

ADRESSE DU BIEN : Route de BERGHEIM à Ribeauvillé

VALEUR VÉNALE : Le prix négocié de 200 000 € n'appelle pas d'observation du point de vue domanial.

1 – SERVICE CONSULTANT : Ville de Ribeauvillé

AFFAIRE SUIVIE PAR : David Fesselet

2 – Date de consultation : 24/06/2020
Date de réception : 24/06/2020
Date de visite : 07/07/2017
Date de constitution du dossier « en état » : 24/06/2020

Projet d'acquisition.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Selon le descriptif développé dans le précédent avis domanial de 2017 :

<<Le bien à estimer est un immeuble construit sur trois niveaux principaux construit en 1890 et dénommé <<Villa Carola >>.

Il dispose d'un sous-sol avec pièces compartimentées et de surcombles avec plancher bois.

Le bien est inoccupé depuis des années.

Chaque niveau était à usage de logement / bureaux. On y trouve donc plusieurs chambres desservies par un couloir, une ancienne cuisine et salle de bain.

Présence de parquet, moulures, plafond d'origine ou faux plafond, radiateurs en fonte, huisseries en bois.

Les fenêtres sont en double vitrage ancien ou simple vitrage. Volets en bois.

Chauffage au fioul. L'ancienne cuve à fioul se trouve au sous_sol.

Le bien bénéficie d'une terrasse couverte et d'un balcon.

Toiture en ardoise.

Le bien est dans un état d'entretien intérieur médiocre : certains plafonds sont fortement abîmés, de même que certains revêtements des murs et de sol, d'anciennes infiltrations d'eau sont visibles, des fenêtres sont brisées.

Couverture, gouttières et volets usés.

Une étude de diagnostic transmise par le consultant fait état notamment d'attaques parasitaires sur charpentes, plafonds et murs plâtrés. De même qu'un pourrissement de planchers et structures bois diverses.

Les différentes pièces sont vétustes. On remarquera que le 2ème étage, qui a bénéficié de travaux plus récents, est en meilleur état.

Très nombreux travaux à prévoir : notamment isolation, huisserie, plomberie, électricité, revêtements etc ...

La villa dispose de deux entrées.

Absence d'accès PMR.

Situation : Nord de Ribeauvillé, près de la route de Bergheim et des sources Carolla.

Présence d'un espace arboré à préserver à proximité de la villa.

Un parking public est situé à proximité, en bordure de la route de Bergheim.

Pour la présente estimation, la surface de terrain indicative prise en compte est de 6 ares.>>

5 – SITUATION JURIDIQUE

SECTION	PARCELLE	ADRESSE	SUPERFICIE
9	557	route de Bergheim	33,79 ares

Propriétaire : EAUX MINERALES DE RIBEAUVILLE

Bien estimé libre.

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UE du PLU adopté en 2003 et modifié notamment en juillet 2015.

Il s'agit d'une zone comprenant des activités industrielles, artisanales et de services.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Le prix négocié de 200 000 € n'appelle pas d'observation du point de vue domanial.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

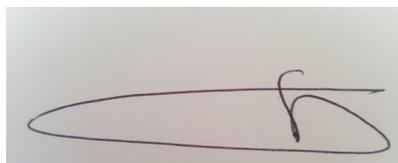
9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

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



*Inspecteur des Finances Publiques
Sébastien PAFFENHOFF*