Projet 4 du 21/10/2024

CRPCEN : 68020
21025401
PYT/ST/AD

COMPROMIS DE VENTE
par
la Ville de RIBEAUVILLE
au profit de
la société GRL AMENAGEMENT

Immeuble à RIBEAUVILLE – 1 rue du Rempart Nord
« Ancienne Perception »

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
A MULHOUSE, 3 Porte du Miroir, au siège de l'Office notarial ci-après nommé,
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), 3 Porte du Miroir, identifié sous le numéro CRPCEN 68020 ,

Reçoit l'acte authentique de COMPROMIS suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La **VILLE DE RIBEAUVILLE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Haut-Rhin, dont l'adresse est à RIBEAUVILLE (68150), 2 place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

ACQUÉREUR

La Société dénommée **GRL AMENAGEMENT**, Société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 €, dont le siège est à RIBEAUVILLE (68150), 7 rue de l'Iris, identifiée au SIREN sous le numéro 452 451 792 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COLMAR.
Avec faculté de substitution comme indiqué ci-après.

QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée VILLE DE RIBEAUVILLE vend la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée GRL AMENAGEMENT fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du BIEN.

CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts,
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

L'ACQUEREUR déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOMANIALITE – DELIBERATIONS - VENTE

DOMAINE PRIVÉ

Le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE déclare :

- Que le BIEN objet des présentes est réputé dépendre du domaine privé de la Commune au sens de l'article suivant du Code général de la propriété des personnes publiques :

Article L. 2211-1 :
"Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.
Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public".

- Que le BIEN est désaffecté pour le service public tel que confirmé par la délibération prise par le conseil municipal le #### novembre 2024.

Le représentant de la Ville ès-qualités confirme :
- que la présente opération immobilière n'est pas réalisée dans le cadre d'une activité économique ayant un caractère permanent ou créant des distorsions de concurrence notable,
- que le BIEN n'a pas été acquis en vue de sa revente,
- que la vente intervient en dehors de toute démarche économique et constitue un acte de gestion de son patrimoine.

DÉLIBÉRATION VENTE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération foncière aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du ####novembre 2024 (point ##) télétransmise à la

Commenter [ST1]: En attente

préfecture le ### novembre 2024 aux fins de contrôle de légalité conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.
Ladite délibération renseigne les conditions essentielles à cette décision conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (parties à l'acte, prix, chose, conditions particulières).
Une copie de cette délibération figure en annexe.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, ainsi déclaré par le représentant du VENDEUR.

AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE / DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales un avis de la direction départementale / de la direction régionale des finances publiques a été rendu le ##16 juin 2023 (validité de 18 mois) et a été expressément visé dans la délibération.
Une copie est annexée.

Commenter [ST2]: Immeuble avant division cadastrale - estimation sur la base de 5 ares. Avez-vous prévu de faire procéder à un complément ?

DÉLAI DE RECOURS

####Si purgé :

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

####Si non purgé :

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé ne s'est écoulé et que la commune reste susceptible de recevoir une notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.
Parfaitement informées du délai de recours non encore purgé, les PARTIES requièrent le rédacteur de régulariser les présentes.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La VILLE DE RIBEAUVILLE est représentée à l'acte par :
Monsieur Jean-Louis CHRIST, agissant en sa qualité de maire élu à cette fonction, lequel est chargé d'exécuter les décisions de son conseil municipal ainsi qu'il résulte de l'article L 2122-21 du Code général des collectivités territoriales.

- La Société dénommée GRL AMENAGEMENT est représentée à l'acte par :
Monsieur Gérard GEORGES, agissant en sa qualité de gérant de ladite société ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des statuts et de la loi ainsi déclaré.

EXPOSÉ

Commenter [ST3]: Merci de m'indiquer les précisions à insérer dans l'exposé

PROGRAMME PROJETÉ PAR L'ACQUÉREUR

L'**ACQUEREUR** a un projet de restauration / transformation de l'immeuble sis RIBEAUVILLE, 1 Rue du Rempart Nord qui abritait antérieurement la Perception afin de réaliser dans le cadre d'une copropriété 6 appartements ou locaux professionnels (éventuellement dans les anciens locaux administratifs).

Un procès-verbal d'arpentage de l'emprise à céder a été réalisé pour rattacher un stationnement privatif à chaque logement.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de créer des gîtes ou meublés de tourisme sur la base des prescriptions du règlement du PLU actuellement applicable.

L'**ACQUEREUR** déclare que le projet sera réalisé par l'intermédiaire d'une société civile d'attribution à constituer et dont la société GRL AMENAGEMENT sera le gérant et dont un projet de statuts a été communiqué au vendeur.
L'**ACQUEREUR** précise que cette société sera constituée qu'à partir du moment où les acquéreurs des lots auront été retenus.

Le rédacteur rappelle à l'acquéreur qu'une demande de permis de construire est nécessaire dès lors que les travaux envisagés sur une construction existante :

- ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 20 m²,
- ou ont pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 40 m² dans les zones urbaines couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document assimilé. Toutefois, entre 20 et 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol, un permis de construire est exigé lorsque les extensions ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de 170 m²,
- ou ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination (par exemple, transformation d'un local commercial en local d'habitation),
- ou portent sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ou se situant dans un secteur sauvegardé.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé préalablement aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les parties déclarent que les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.
En conséquence, l'ACQUEREUR ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **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.
Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.
Le **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.

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

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A **RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) (68150) 1 Rue du Rempart Nord**,

Un immeuble mixte sur trois niveaux avec cave et combles
et dépendances

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	..b/4	1 rue du Rempart Nord	00 ha 05 a 23 ca	sol

Commenter [ST4]: En attente certification par le service du Cadastre

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

Sont annexés :
- Le croquis d'arpentage,
- Un extrait de plan cadastral.
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne.
- Un extrait de la matrice cadastrale.

Les plans des réseaux sont également annexés.

Division cadastrale

La parcelle provient de la division de la parcelle de souche cadastrée section AD n°4 avec 11,99 ares en trois parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	..a/4	1 rue du Rempart Nord	00 ha 06 a 59 ca	sol

Formant la partie conservée par la Ville de RIBEAUVILLE à usage de parking notamment.

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	..b/4	1 rue du Rempart Nord	00 ha 05 a 23 ca	sol

Formant le BIEN vendu

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	..c/4	1 rue du Rempart Nord	00 ha 00 a 17 ca	Sol

Formant la parcelle concernée par l'emprise du transformateur.

Suivant procès-verbal d'arpentage dressé par le Cabinet UN POINT SIX géomètres-experts à SELESTAT le 31 juillet 2024 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le ## ci-annexé.

DÉCLARATIONS

Le **VENDEUR** précise que le bâtiment principal comprend :

- Au sous-sol : une cave

- Au rez-de-chaussée : de deux locaux à usage de bureau, avec entrées séparées.

- Au 1er étage :

un appartement qui recouvre toute la surface au sol de l'immeuble :
un couloir de distribution, un salon, cinq chambres, une salle de bain, une cuisine.

- Au 2ème étage :

. un appartement situé côté sud : quatre pièces, une salle bain, une cuisine, distribuées par un couloir.
. Un appartement : quatre pièces, une cuisine ,une salle d'eau et un couloir de distribution.

- Les combles.

A l'extérieur : une dépendance avec garage et carport.

Le **VENDEUR** rappelle :

- que des travaux sont nécessaires au niveau de l'isolation du bâtiment, de la couverture (problème d'infiltration d'eau) et des façades extérieures,
- que le **BIEN** est vendu en l'état, état parfaitement connu de l'**ACQUEREUR**,
- que le « Lutzelbach » traverse le parking conservé par la Ville par le canal busé et passe de façon canalisée sous le garage uniquement. Un plan est annexé.

L'ACQUEREUR dispense le notaire rédacteur des présentes de faire une plus ample description du **BIEN** vendu, déclarant parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités antérieurement aux présentes et avoir pris toutes les informations nécessaires auprès de l'administration concernant leurs conditions d'utilisation.

Le **VENDEUR** précise :
- que le bien a été pour partie mis à disposition d'associations par la Ville s'agissant des locaux de l'ancienne Trésorerie/perception au rez-de-chaussée lesquelles auront libéré le bien avant la signature de l'acte de vente authentique,
- que seul un logement est actuellement loué.

ADRESSE POSTALE

Le **VENDEUR** déclare que l'adresse postale du **BIEN** objet des présentes est la suivante : 1 rue du rempart Nord.

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au BIEN vendu s'effectue par deux entrées :
- par la rue du Rempart Nord
- et par la Grand-rue de l'Eglise en passant par la parcelle de 6,59 ares à usage de parking conservée par la Ville.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

SERVITUDES A CONSTITUER

Accès par la Grand'rue de l'Eglise

Les parties déclarent que l'accès s'effectuant pour partie depuis la parcelle communale privée du parking supérieur, il y aura lieu de constituer dans l'acte de vente authentique une servitude de passage à pieds et avec tous véhicules à charge de la parcelle issue de la division correspondant au parking ouvert au public, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AD	..a/4	1 rue du Rempart Nord	00 ha 06 a 59 ca	sol

au profit du BIEN VENDU.

Réseaux

- Au profit du bien :

Il y aura lieu également de constituer dans l'acte de vente authentique en tant que de besoin au profit du bien vendu une servitude de passage de tous réseaux secs et humides alimentant le bâtiment à charge de parcelles(s) communale(s).

- A charge du bien :

Le **VENDEUR** précise ce qui suit concernant l'éclairage Public (EP) :

o Présence d'une armoire sur le terrain, à l'angle Sud-Est, dans le passage entre le bâtiment 1 rue du Rempart Nord et le transformateur situé sur la parcelle de 0,17 are cadastrée Section AD n°..c/4 détachée de la propriété de souche.
Arrivée et départ de câbles EP vers et depuis cette armoire en direction de la Rue du Rempart Nord.

o Présence de 2 lanternes EP en façade Ouest (grand'rue de l'Eglise), alimentées par une remontée puis cheminement en façade Ouest

Leurs emplacements sont matérialisé sur le plan « EP » ci-annexé.

Il y aura donc lieu de constituer dans l'acte de vente authentique à charge du bien vendu :

- une servitude de maintien de l'armoire sur le terrain, d'accès pour son entretien, une servitude de passage des câbles.
- Une servitude d'ancrage, de maintien des lanternes en façade Ouest du bâtiment, une servitude de passage pour leur entretien et la réalisation de tous travaux, une servitude de passage des câbles au profit de(s) parcelles(s) communale(s).

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra les ouvrages à ses frais exclusifs.
Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tout travaux de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

Ces différentes servitudes seront constituées sans indemnité de part ni d'autre d'agissant d'une condition de la vente liée au découpage parcellaire.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers, à l'exception d'un coffre-fort qui restera dans les locaux, ainsi déclaré.

Si lors de la réitération authentique des présentes, le bien vendu est encore encombré d'objets divers, l'ACQUEREUR déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

USAGE DU BIEN

Le VENDEUR déclare que le BIEN est actuellement à usage :

- de locaux au rez-de-chaussée mis à disposition des associations de la Ville pour diverses activités (atelier reliure, club photo),
- d'habitation pour les logements aux étages.

Changement de destination – Information – Déclaration

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en sous-destinations dont la liste a été fixée par arrêté en date du 10 novembre 2016, depuis modifié.

En cas de changement de destination, entre les destinations ou les sous-destinations susvisées, à l'exception des sous-destinations d'une même destination, il y a lieu à déclaration préalable.
Toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.
Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du plan local d'urbanisme.

L'ACQUEREUR s'engage envers le VENDEUR à ne pas réaliser de gîtes ou meublés de tourisme dans les lieux.

ORIGINE DE PROPRIETE - LIVRE FONCIER

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE au nom du **VENDEUR** :
La Ville de RIBEAUVILLE.

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

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance à compter du même jour :

- en ce qui concerne le logement de type F4 avec une cave, une mansarde, un abri garage et un abri à vélos en commun actuellement loués à Monsieur Daniel SCHMITT : par la perception des loyers,

- en ce qui concerne le surplus du BIEN : par la prise de possession réelle, cette partie étant vendue libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

  Il est en effet rappelé que les associations seront regroupées dans l'ESPACE MERTIAN dont l'ouverture est prévue courant 2025.

Contrat de location

Le logement de type F4 avec une cave, une mansarde, un abri garage et un abri à vélos en commun sont actuellement loués par la Ville de RIBEAUVILLE à Monsieur Daniel SCHMITT pour un usage d'habitation suivant contrat de location sous seing privé en date du 1er août 2003 soumis à la loi du 6 juillet 1989.
Le bail a été conclu pour une durée initiale de 3 ans à compter du 1er août 2003, reconduit depuis.

Loyer :
Le loyer initial a été fixé à la somme de 293,84 EUR payable d'avance le 5 de chaque mois et révisable sur l'indice INSEE chaque année.

Le VENDEUR déclare :
- que le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de 389,98 EUR depuis le 1er janvier 2024,
- que la dernière révision a été faite selon courrier du 14 juin 2024 dont copie ci-annexée.

Dépôt de garantie
Le locataire a versé un dépôt de garantie de 587,68 EUR.

Le **VENDEUR** déclare :
- que le contrat de location ne contient aucun cautionnement ni engagement de garantie à première demande,
- qu'il n'a fait l'objet d'aucun avenant,
- que le locataire est à jour de ses loyer et provision sur charges.

Une copie du bail et de l'état des lieux est annexée.

Le **VENDEUR** s'interdit de consentir, proroger ou renouveler tous baux sans l'accord écrit et préalable de l'**ACQUEREUR**.

Comptes de jouissance – dépôt de garantie
Tous comptes de jouissance seront apurés et réglés concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente.
Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
Le dépôt de garantie sera versé à l'**ACQUEREUR** devenu propriétaire.

Modifications de la situation locative

Le **VENDEUR** s'engage à ne pas apporter quelques modifications que ce soient à la situation locative et en particulier, si des locaux venaient à se libérer entre ce jour et la date de réalisation des présentes, le **VENDEUR** s'engage à ne pas les relouer sans l'accord de l'**ACQUEREUR**.

Aucune autorisation de travaux demandée par le locataire ne pourra être donnée sans l'accord de l'**ACQUEREUR**.

Visites
Le **VENDEUR** donne dès à présent l'autorisation de laisser pénétrer dans l'immeuble l'**ACQUEREUR** ou toutes personnes mandatées par lui afin d'effectuer toutes visites ou tous devis sur des travaux éventuels à effectuer.

NOTION DE LOGEMENT DÉCENT

L'**ACQUEREUR** est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.

L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.
Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.
Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.
De plus, l'**ACQUEREUR** est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **SIX CENT MILLE EUROS (600 000,00 EUR)** .

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.
Les PARTIES soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUEREUR, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.
Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

NEGOCIATION

Les PARTIES déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.
Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente :	600 000,00 EUR

SIX CENT MILLE EUROS

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente :

.

- ## le coût de travaux envisagés estimés par l'acquéreur à :

.

- la provision sur frais du prêt envisagé :

A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.
Le total s'établit à la somme de :

REALISATION DU FINANCEMENT

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :

- au moyen de ses fonds personnels pour :

TOTAL EGAL au montant à financer :

L'**ACQUEREUR** reconnait avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.
Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable.
En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire

Caisse des Dépôts

RECETTE DES FINANCES
HOTEL DU TRESOR
45 R ENGEL DOLLFUS BP 32475
68097 MULHOUSE CEDEX 9

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000174074K	96

Cadre réservé au destinataire du relevé	Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
	FR27	4003	1000	0100	0017	4074	K96

SCP PIERRE-YVES THUET ET CAPUCINE
HERZOG - NOTAIRES ASSOCIES
3 PORTE DU MIROIR
BP1045
68050 MULHOUSE CEDEX

Identifiant International de la Banque (BIC)
CDCG FR PP

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.
La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.
Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.
En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le VENDEUR conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

Durant cette période, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer.
Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier adressé au notaire dans le délai prévu pour sa réalisation.

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

- Que tout titulaire d'un droit de préemption légal pouvant être applicable aux présentes n'exerce pas son droit.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIÈRES

Commenter [ST5]: À voir DP ou PC ?

###Obtention d'une attestation de non-opposition à déclaration préalable de travaux

Pour la réalisation des présentes, l'**ACQUEREUR** devra obtenir pour la vente une attestation de non-opposition à déclaration préalable de travaux pour les travaux suivants :
#####
La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'**ACQUEREUR** de la déposer à ses frais.
En l'absence de cette attestation, les présentes seront considérées comme caduques, et ce sauf si l'**ACQUEREUR** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

##Obtention d'un permis de construire définitif et purgé

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un permis de construire définitif et purgé de tous recours autorisant :

#####{{{{{

Il est précisé que l'ACQUEREUR devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire conforme au PLU actuellement en vigueur correspondant exactement à l'opération envisagée au plus tard et ce dans le délai de #####45 jours à compter de ce jour.

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera l'ACQUEREUR à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du VENDEUR, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'ACQUEREUR devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

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

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

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

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.
Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.
Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'ACQUEREUR devra faire procéder au retrait de ce permis.

##Amiante

Commenter [ST6]: ???

TRAVAUX ET REPÉRAGE AMIANTE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur, à savoir le décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 modifié et l'arrêté du 16 juillet 2019 modifié par l'arrêté du 23 janvier 2020, rendant obligatoire, avant la réalisation de tous travaux sur un immeuble bâti, un repérage amiante avant travaux (RAAT), éventuellement invasif par sondages et pouvant nécessiter l'analyse d'échantillons.
Ce RAAT permet d'établir la présence ou non de matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante et susceptibles d'être affectés directement ou indirectement du fait, notamment, de chocs ou de vibrations par les travaux et interventions visés à l'article R 4412-94 du Code du travail et définis par le donneur d'ordre.
L'opérateur de repérage de l'amiante devra disposer de la certification avec mention et en justifier.
Le rapport technique rendu dans le cadre de sa mission de repérage devra être communiqué à l'entreprise en charge des travaux, afin de lui permettre de prendre les mesures adaptées à la protection de ses salariés intervenant sur le chantier.
En cas de non-respect de cette réglementation, la loi a fixé des amendes administratives et pénales.

Il résulte des constats réalisés ci-après relatés qu'il a été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante uniquement dans les parties communes.

Sur jugement personnel de l'expert :
Plaques en fibre ciment : Combles - Présence d'amiante - Evaluation périodique
Plaques en fibre ciment : Combles - Présence d'amiante - Evaluation périodique

Par décision du laboratoire :
Conduits Extérieur : Présence d'amiante - Evaluation périodique ZPSO P2
Conduits Chaufferie : Présence d'amiante - Evaluation périodique

L'ACQUEREUR dans le cadre des travaux de rénovation envisagés fera réaliser à ses frais un constat amiante avant travaux par un expert habilité accompagné d'un représentant de la Ville de RIBEAUVILLE.

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le coût du désamiantage à la charge de l'ACQUEREUR n'excède pas un montant de #### HT maximum.

Commenter [ST7]: Porte uniquement sur les parties communes

Le VENDEUR est informé que ces rapport impliquera des travaux destructifs par endroits.
Il est d'ores et déjà convenu que le BIEN sera remis en l'état afin d'effacer toutes traces de travaux destructifs aux frais de l'ACQUEREUR en cas de non réalisation de la vente pour quelque cause que ce soit.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT(S)

Commenter [ST8]: Informations à communiquer par l'acquéreur

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Organisme prêteur : tout organisme bancaire
- Montant maximum de la somme empruntée : #### .
- Durée maximale de remboursement : #### .
- Taux nominal d'intérêt maximum : #### % l'an (hors assurances).
- Garanties offertes : hypothèque, privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complémentaire.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

L'**ACQUEREUR** déclare que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de huit jours du présent compromis et à justifier au VENDEUR de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.
A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la résolution des présentes.
L'ACQUEREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Réalisation de la condition suspensive

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.
Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le ##### .
L'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.
Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans le délai ci-dessus, les présentes seront caduques, le terme étant considéré comme extinctif. Par suite, le VENDEUR retrouvera son entière liberté mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au VENDEUR en application des dispositions du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des PARTIES ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme égale à 10% du prix de vente à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.
Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.
Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.
La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des PARTIES de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

SEQUESTRE

L'ACQUEREUR déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans un délai de 15 jours à compter de la signature définitive des présentes et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître Pierre-Yves THUET dont les références bancaires sont indiquées ci-dessus qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de 10% du prix de vente, soit la somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR).
En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en restituant le double.
Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'ACQUEREUR lors de la réalisation de l'acte authentique.
Pour le cas où l'ACQUEREUR userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.
L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.
Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.
A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUEREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le VENDEUR garantira 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.

Loi du 6 juillet 1989

S'agissant du bail d'habitation ressortant de la loi du 6 juillet 1989, l'**ACQUEREUR** est averti que :

- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient plus de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur peut donner congé à son locataire pour vendre le logement au terme du contrat de location en cours.

- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de trois ans après la date d'acquisition, le bailleur ne peut donner congé à son locataire pour vendre le logement qu'au terme de la première reconduction tacite ou du premier renouvellement du contrat de location en cours.
- Lorsque le terme du contrat de location en cours intervient moins de deux ans après la date d'acquisition, le congé pour reprise donné par le bailleur au terme du contrat de location en cours ne prend effet qu'à l'expiration d'une durée de deux ans à compter de la date d'acquisition.
- Si le locataire a plus de soixante-cinq ans et des ressources annuelles inférieures à un plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés ou si le locataire ne remplissant pas ces critères a une personne à sa charge vivant dans le logement les remplissant, il ne peut s'opposer au renouvellement du bail même en cas de congé pour vendre ou pour reprise aux fins d'habitation personnelle que s'il fournit à ce locataire un logement correspondant à ses besoins ainsi qu'à ses possibilités dans une limite géographique définie. Cela ne s'applique pas si le bailleur rentre lui-même dans ces critères.

L'**ACQUEREUR** est une personne morale non assimilable à une société de famille, par suite il ne peut consentir que des baux d'habitation d'une durée de six ans.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le VENDEUR s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.
Le VENDEUR déclare que le BIEN est libre de toute charge et hypothèque.

SERVITUDES

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

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,

- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le VENDEUR s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.
Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le 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 le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Toutefois, le VENDEUR est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.
L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique 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, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.
Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le 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,
- qu'il n'est lié par aucun contrat d'entretien.

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 confèrera à cet effet mandat au VENDEUR, 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

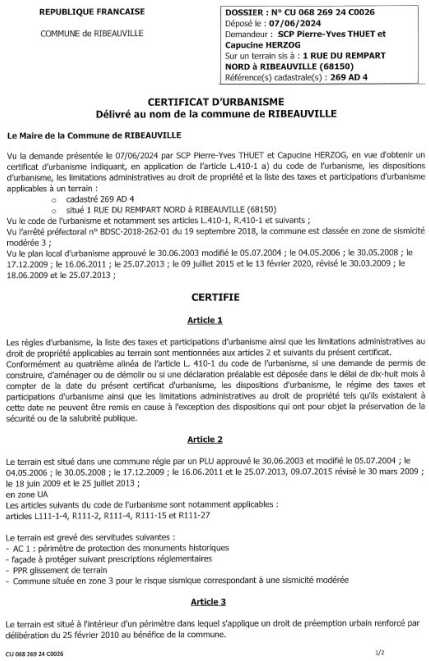
URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro 068 269 24 C0026, le 4 octobre 2024.

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



REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de RIBEAUVILLE

DOSSIER : N° CU 068 269 24 C0026
Déposé le : **07/06/2024**
Demandeur : **SCP Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG**
Sur un terrain sis à : **1 RUE DU REMPART NORD à RIBEAUVILLE (68150)**
Référence(s) cadastrale(s) : **269 AD 4**

CERTIFICAT D'URBANISME
Délivré au nom de la commune de RIBEAUVILLE

Le Maire de la Commune de RIBEAUVILLE

Vu la demande présentée le 07/06/2024 par SCP Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré 269 AD 4
- situé 1 RUE DU REMPART NORD à RIBEAUVILLE (68150)

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu l'arrêté préfectoral n° BDSC-2018-262-01 du 19 septembre 2018, la commune est classée en zone de sismicité modérée 3 ;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30.06.2003 modifié le 05.07.2004 ; le 04.05.2006 ; le 30.05.2008 ; le 17.12.2009 ; le 16.06.2011 ; le 25.07.2013 ; le 09 juillet 2015 et le 13 février 2020, révisé le 30.03.2009 ; le 18.06.2009 et le 25.07.2013 ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.
Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par un PLU approuvé le 30.06.2003 et modifié le 05.07.2004 ; le 04.05.2006 ; le 30.05.2008 ; le 17.12.2009 ; le 16.06.2011 et le 25.07.2013, 09.07.2015 révisé le 30 mars 2009 ; le 18 juin 2009 et le 25 juillet 2013 ;
en zone UA
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
articles L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-27

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
- AC 1 : périmètre de protection des monuments historiques
- façade à protéger suivant prescriptions réglementaires
- PPR glissement de terrain
- Commune située en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité modérée

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain renforcé par délibération du 25 février 2010 au bénéfice de la commune.

CU 068 269 24 C0026 1/2

Article 4

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3,00 %
TA Départementale	Taux = 1,90 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les participations suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :
- **Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :**
Participations pour équipements publics exceptionnels, articles L. 332-6-1-2 c) et L332-8 du code de l'urbanisme.
- **Participations préalablement instaurées par délibération.**

Article 6

Toute autorisation d'urbanisme sera délivrée sous réserve de la puissance électrique disponible aux droits du terrain.

Fait à RIBEAUVILLE, le 04 octobre 2024
Pour le Maire, l'Adjoint délégué,
Louis ERBLAND

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application information "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)
Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

L'acquéreur en sa qualité de professionnel de l'immobilier :

- 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.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que le BIEN 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 constructions ou d'aménagements sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :
"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.
L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

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

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'immeuble provient d'une division de propriété.
Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.

- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est le détachement de parcelle supportant des bâtiments non destinés à être démolis.
En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués 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.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

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

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du

projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

  · d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,

  · d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

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

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	Élément 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-	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau

		plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	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	État 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 énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- 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,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUÉREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, les dossiers de diagnostic technique ont été établis par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes :

- Pour les parties communes de l'immeuble principal : Réf dossier n° 091023.50.46
- Pour le local « Atelier reliure » de l'immeuble principal : Réf dossier n° 091023.50.47
- Pour le local « Club photo » de l'immeuble principal : Réf dossier n° 091023.50.48
- Pour l'appartement au 1er étage de l'immeuble principal : Réf dossier n° 101023.50.50
- Pour l'appartement au 2ème étage à droite de l'immeuble principal : Réf dossier n° 070923.50.10
- Pour l'appartement au 2ème étage à gauche de l'immeuble principal : Réf dossier n° 091023.50.45.

- Pour les annexes (garages) Réf dossier n° 101023.50.49.

De nouveaux constats plomb ont été réalisés le 7 octobre 2024.

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

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

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm2, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.
Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.
Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm2, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.
Ces éléments permettent de classifier 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.

Les recherches ont été effectuées pour les seuls logements concernés et les parties communes de l'immeuble principal :

⇨ Concernant les parties communes :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 09 octobre 2023 est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb.
184 unités de diagnostic :
19,57% non classées
69,57% de classe 0
8,70% de classe 1
2,17% de classe 2
00,00% de classe 3
Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

⇨ Concernant l'appartement au 1er étage :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 10 octobre 2023 compris dans le DDT annexé.

Un nouveau rapport a été réalisé le 7 octobre 2024 ci-annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb.
236 unités de diagnostic :
10,59% non classées
84,32% de classe 0
2,54% de classe 1
0.00% de classe 2
2,54% de classe 3

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.
En application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à droite :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 09 octobre 2023 compris dans le DDT annexé.

Un nouveau rapport a été réalisé le 7 octobre 2024 ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb.
116 unités de diagnostic :
0,86% non classées
81,03% de classe 0
18,10% de classe 1
0.00% de classe 2
0,00% de classe 3
Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future. »

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à gauche :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 09 octobre 2023 compris dans le DDT annexé.

Un nouveau rapport a été réalisé le 7 octobre 2024 ci-annexé.

Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb.
125 unités de diagnostic :
4,00% non classées
63,20% de classe 0
22,40% de classe 1
9,60% de classe 2
0,80% de classe 3
Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.
En application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

Les constats ont 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.
L'ACQUEREUR effectue l'acquisition en pleine connaissance de cause.

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 1er 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.

⇨ Concernant les parties communes :

Un état établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 9 octobre 2023 compris dans le DDT concerné, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

⇨ Concernant le local « Atelier de reliure »:

Un état établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 9 octobre 2023 compris dans le DDT concerné, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

⇨ Concernant le local « Club photo »:

Un état établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 10 octobre 2023 compris dans le DDT concerné, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

⇨ Concernant l'appartement au 1er étage :

Un état établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 10 octobre 2023 compris dans le DDT, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à droite :

Un état établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 09 octobre 2023 compris dans le DDT, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à gauche :

Un état établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 09 octobre 2023 compris dans le DDT, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

⇨ Concernant les annexes au bâtiment principal :

Un dossier technique amiante (DTA) établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 10 octobre 2023 accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

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 ces résultats à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

- Et en faire son affaire personnelle.

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.

L'immeuble 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 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

⇨ Concernant l'appartement au 1er étage

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 M. BISCHOFF ACTIBAT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 octobre 2023 compris dans le DDT annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« L'installation comporte des anomalies de type A1 qui devront être réparées ultérieurement. »

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à droite

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 M. BISCHOFF ACTIBAT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 9 octobre 2023 compris dans le DDT 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 ».

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à gauche

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 M. BISCHOFF ACTIBAT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 9 octobre 2023 compris dans le DDT annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« L'installation comporte des anomalies de type A2 qui devront être réparées dans les meilleurs délais ».

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

⇨ Concernant l'appartement au 1er étage

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.
Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par M. BISCHOFF - ACTIBAT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 octobre 2023 compris dans le DDT 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'elle(s) représente(nt).
L'installation fait également l'objet de constatations diverses. »

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à droite

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.
Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par M. BISCHOFF - ACTIBAT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 9 octobre 2023 compris dans le DDT 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'elle(s) représente(nt).
L'installation fait également l'objet de constatations diverses. »

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à gauche

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.

Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par M. BISCHOFF - ACTIBAT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 9 octobre 2023 compris dans le DDT 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'elle(s) représente(nt).
L'installation fait également l'objet de constatations diverses. »

Il est rappelé à l'ACQUEREUR qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par les états annexés, 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 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.
Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).
En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E.
Depuis le 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.
Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

⇨ Concernant le local « Atelier reliure » - article 6.3c bis

Un diagnostic établi par M. BISCHOFF – ACTIBAT le 10 octobre 2023 est compris dans le DDT annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
DPE VIERGE

⇨ Concernant le local « Club photo » - article 6.3c bis

Un diagnostic établi par M. BISCHOFF – ACTIBAT le 10 octobre 2023 est compris dans le DDT annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
DPE VIERGE

⇨ Concernant l'appartement au 1er étage :

Un diagnostic établi par M. BISCHOFF – ACTIBAT le 10 octobre 2023 est compris dans le DDT annexé.
Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 196 kWhep/m².an = **D**
- Émissions de gaz à effet de serre : 32 kg éqCO2/m².an = D
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2868E3412180K
- Recommandation et préconisation de travaux :

Les travaux essentiels montant estimé: 18340€ à 42420€
portes et fenêtres :
Installation de fenêtres double-vitrage peu émissif.
Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air.
murs :
Correction thermique des murs par l'intérieur.
S'assurer du respect de l'équilibre hygrothermique des murs

Les travaux à envisager montant estimé: 6500€ à 12500€
chauffage :
Pompe à chaleur air/eau. Installer une pompe à chaleur air/eau permettant également la production d'ECS.

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à droite :

Un diagnostic établi par M. BISCHOFF – ACTIBAT le 9 octobre 2023 est compris dans le DDT annexé.
Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 362 kWhep/m².an **= F**
- Émissions de gaz à effet de serre : 80 kg éqCO2/m².an = **F**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2868E3376749R
- Recommandation et préconisation de travaux :

Les travaux essentiels montant estimé: 13880€ à 28710€
toiture et combles :
Isolation du plancher haut par le dessous. Veiller à ce que l'isolation soit continue sur toute la surface du plancher
murs :
Correction thermique des murs par l'intérieur.
S'assurer du respect de l'équilibre hygrothermique des murs
portes et fenêtres :

Installation de fenêtres double-vitrage peu émissif.
Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air.

Les travaux à envisager montant estimé: 6500€ à 12500€

chauffage :
Pompe à chaleur air/eau. Installer une pompe à chaleur air/eau permettant également la production d'ECS.

⇨ Concernant l'appartement au 2ème étage à gauche :

Un diagnostic établi par M. BISCHOFF – ACTIBAT le 9 octobre 2023 est compris dans le DDT annexé.
Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 356 kWhep/m².an **= F**
- Émissions de gaz à effet de serre : 78 kg éqCO2/m².an = **F**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2868E3380198I
- Recommandation et préconisation de travaux :

Les travaux essentiels montant estimé: 11040€ à 26500€

toiture et combles :
Isolation du plancher haut par le dessous. Veiller à ce que l'isolation soit continue sur toute la surface du plancher

murs :
Correction thermique des murs par l'intérieur.
S'assurer du respect de l'équilibre hygrothermique des murs

portes et fenêtres :
Installation de fenêtres double-vitrage peu émissif.
Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air.

Les travaux à envisager montant estimé: 6500€ à 12500€

chauffage :
Pompe à chaleur air/eau. Installer une pompe à chaleur air/eau permettant également la production d'ECS.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Rénovation énergétique - Information

Le 17°bis de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit :

"Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;
L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :

-pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;
-pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.
Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.
Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis. Il fixe les délais prévus à l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis."

Le décret numéro 2022-510 du 8 avril 2022 pris en application a notamment créé les deux articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- Article R 112-18 :

"Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception prévue au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :
1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :
a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;
b) L'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;
c) Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre Ier du titre IV du livre III du code de l'environnement ;
d) Les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable prises sur le fondement des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;
3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;
4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation."

- Article R 112-19 :

"Le délai de réalisation d'une rénovation performante globale mentionné au septième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 est de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement. Pour les bâtiments et ou parties de bâtiments comprenant plusieurs logements, le délai de réalisation est de vingt-quatre mois lorsque le bâtiment comprend au plus cinquante logements et de trente-six mois lorsque le bâtiment comprend plus de cinquante logements.

Ce délai court à compter de la date du premier ordre de service délivré pour le démarrage des travaux de rénovation, et a pour terme la date du dernier procès-verbal de réception de ces mêmes travaux."

###Audit énergétique

Commenter [ST9]: À fournir pour les logements concernés

⇨ Concernant l'appartement

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** objet des présentes, ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et appartenant aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 du même Code, les parties déclarent qu'il a été réalisé un audit énergétique par #### le #### .
Celui-ci a fait l'objet d'une remise à l'ACQUEREUR dès avant ce jour.

L'audit énergétique formule au moins deux propositions de travaux de rénovation. La première permettant de réaliser un gain de deux classes et de réaliser le traitement de deux postes d'isolation, l'étape finale permettant au moins l'atteinte de la rénovation performante au sens du 17° bis du L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation. La seconde permettant, quant à elle, une rénovation performante en atteignant notamment le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B.
Cette obligation de réalisation de l'audit énergétique sera étendue aux bâtiments concernés de la classe E à compter du 1er janvier 2025, puis à ceux concernés de la classe D à compter du 1er janvier 2034.
En outre-mer, l'audit énergétique s'appliquera à partir du 1er juillet 2024 pour les logements classés F ou G, et à partir du 1er janvier 2028 pour les logements classés E.

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, ainsi révélé par l'état des risques annexé.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 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 142-3 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 déclare en faire son affaire personnelle le moment venu.

Broyeur

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

Système de chauffage

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est au gaz.
L'**ACQUEREUR** déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Alarme

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de dispositif d'alarme.

Information du bénéficiaire 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.

Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.
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.

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, tel que confirmé par un courrier du SDEA en date du 11 juin 2024 ci-annexé.

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** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

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.

Réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines.

Commenter [ST10]: OK ?

Il est précisé que les agents du service des eaux pluviales urbaines ont accès à tout moment aux propriétés privées pour procéder à un contrôle.

Etat des risques

Un état des risques NOTARISQUES est annexé.
L'ACQUEREUR déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.
Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels
Il existe sur la commune un plan de prévention des risques naturels prévisibles *« mouvements de terrain et sur-risque sismique de la Région de Ribeauvillé »* en date du 5 février 2007.
Les risques pris en compte sont : Mouvement de terrain.
Le bien est ###exposé.

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 de sismicité modérée (3).

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.

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 crées 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 de l'immeuble objet des présentes.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain 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 le terrain se trouve dans une zone à aléa FAIBLE.
Une copie de la cartographie est comprise dans l'état NOTARISQUES annexé.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES 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, savoir :

- 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 des 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 DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Ces consultations sont comprises dans l'état NOTARISQUES annexé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

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

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises

à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

  · l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

  · l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;

  · il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

  · il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

  · il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUEREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard le ##########**

Commenter [ST11]: À préciser

2025 par le ministère de Maître Pierre-Yves THUET notaire soussigné moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier,
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les PARTIES.
Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder un mois.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des PARTIES pourra obliger l'autre à s'exécuter.
En conséquence, si l'une des PARTIES vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit extrajudiciaire. Les PARTIES seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'ACQUEREUR par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le VENDEUR subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

Commenter [ST12]: Attention pour la Ville

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN.

Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du VENDEUR.
Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.
Le VENDEUR atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le BIEN.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

Il est précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et que pour la totalité et la pleine propriété des biens et droits objet des présentes, elle ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution devra être adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

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

- Le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes.

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

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'ACQUEREUR le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

- Toute somme versée par l'ACQUEREUR dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'ACQUEREUR donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution

n'aurait pu être conclue entre les PARTIES. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.
Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts sauf autre choix qui sera à retenir par l'ACQUEREUR et communiqué au notaire rédacteur.

PLUS-VALUE

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

DROIT SUR ÉTAT

Cet acte sera enregistré au droit fixe des actes innomés conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique à régulariser.

Le VENDEUR supportera les frais des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUÉREUR** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de quatre cent cinquante euros (450,00 EUR) se décomposant comme suit :
- coût de la rédaction du présent acte : 300,00 EUR TTC soit 250,00 EUR HT
- droits d'enregistrement à verser au TRESOR PUBLIC : 125,00 EUR
- provision sur frais : 75,00 EUR.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour la publicité foncière que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.
Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

La somme de 300,00 EUR demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

OBLIGATION DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'À L'ENTRÉE EN JOUISSANCE DE L'ACQUÉREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le BIEN demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.
En conséquence, il est convenu ce qui suit :

ELÉMENTS D'ÉQUIPEMENT

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

- les plaques de cheminées scellées, les inserts,
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur,
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes,
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite,
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures),
- les abattants de water-closets,
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif,
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain,
- les antennes extérieures de télévision,
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage,
- les convecteurs électriques,
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures,
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations,
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe,
- l'adoucisseur d'eau.

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

ENTRETIEN, RÉPARATION

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque,
- délivrer le BIEN dans son état actuel,
- conserver ses assurances,
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage,
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules,
- entretenir le BIEN et ses abords,
- mettre hors-gel les installations en saison froide,
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

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

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'ACQUEREUR aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.

- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le VENDEUR indique :
- que le BIEN est assuré,
- qu'il est à jour du paiement des primes
- et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le BIEN.

Il est entendu entre les parties que le VENDEUR détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.
Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

CONVENTIONS PARTICULIÈRES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** autorise d'ores et déjà l'**ACQUEREUR** :

- à effectuer toutes démarches auprès de toutes administrations pour obtenir toutes autorisations d'urbanisme dont notamment tout permis de construire requis ;

- à procéder à l'affichage de la ou des autorisation(s) d'urbanisme délivrée(s) sur le bien ;

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

Il aura un droit d'accès sur demande au bâtiment, notamment pour la réalisation des études et de la pré-commercialisation.

L'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés à l'**ACQUEREUR** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés à l'**ACQUEREUR** sera faite sous la seule responsabilité du **VENDEUR**. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation…), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.

- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUÉREUR

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale**,** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.
En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

RÉDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Pierre-Yves THUET, retenu par les deux parties.

RÉQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial 3 Porte du Miroir à MULHOUSE chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

RENONCIATION A INSCRIPTION AU LIVRE FONCIER

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au livre foncier afin de le rendre opposable aux tiers. Dans l'instant elles requièrent le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de leur part, résultant d'une lettre recommandée adressée à la Société Civile Professionnelle « Pierre-

Yves THUET et Capucine HERZOG, notaires associés », titulaire de l'office notarial à 3 Porte du Miroir, 68100 MULHOUSE, par laquelle l'une d'entre elles manifesterait son désir de faire effectuer cette inscription, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à celle-ci.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

EXECUTION FORCEE

L'**ACQUEREUR** se soumet à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L111-5 Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES
Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du #####2024
Copie de l'avis du domaine sur la valeur vénale du #6.06.2023
Plan cadastral Vue GEOPORTAIL
Croquis d'arpentage
Extrait de la matrice cadastrale

Plan Lutzelbach
Plans réseaux
Plan « servitude EP »
Copie du bail d'habitation et de l'état des lieux Copie de la lettre de révision du loyer du 14/06/2024
Certificat d'urbanisme
Copie du dossier de diagnostics techniques ACTIBAT « parties communes» Constat amiante CREP + CREP 07/10/2024
Copie du dossier de diagnostics techniques ACTIBAT « Atelier reliure» Constat amiante DPE
Copie du dossier de diagnostics techniques ACTIBAT « Club photo» Constat amiante DPE
Copie du dossier de diagnostics techniques ACTIBAT « Appartement 1er étage» Constat amiante CREP DPE Etat de l'installation intérieure de gaz Etat de l'installation intérieure d'électricité + CREP 07/10/2024
Copie du dossier de diagnostics techniques ACTIBAT « Appartement 2ème étage à droite» Constat amiante CREP DPE Etat de l'installation intérieure de gaz Etat de l'installation intérieure d'électricité + CREP 07/10/2024
Copie du dossier de diagnostics techniques ACTIBAT « Appartement 2ème étage à gauche» Constat amiante CREP DPE Etat de l'installation intérieure de gaz Etat de l'installation intérieure d'électricité + CREP 07/10/2024
Copie de la lettre du SDEA 11.06.2024
Etat NOTARISQUES

DONT ACTE sur cinquante-cinq pages

Comprenant **Paraphes**

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

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

M. CHRIST es-qualité VENDEUR	

M. GEORGES es-qualité ACQUEREUR	

Me THUET	

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction départementale des Finances Publiques du Hau-Rhin

Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin

Cité administrative - Bâtiment B
3 rue Fleishhauer
68026 COLMAR Cedex

Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien Paffenhoff

Courriel :sebastien.paffenhoff@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06 34 46 82 75

Réf DS:11649871
Réf OSE : 2023-68269-16630

Le 16/06/2023

Le Directeur départemental des Finances publiques du Haut-Rhin

à

COMMUNE DE RIBEAUVILLE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :	Immeuble mixte (bureau et logements).
Adresse du bien :	1 rue du Rempart Nord à Ribeauvillé
Valeur :	**670 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 15 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

COMMUNE DE RIBEAUVILLE

affaire suivie par : M. David Fesselet.

2 - DATES

de consultation :	01/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	04/05/2023
du dossier complet :	15/06/2023

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☒
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☒
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession du bien dans sa globalité.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Ribeauvillé est une commune située en centre-Alsace, sur la route des vins.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Au centre-ville de Ribeauvillé mais en retrait des rues les plus fréquentées. Le bien est situé dans l'angle des rues du Rempart Nord et Grand Rue de l'Église.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Environnement immédiat composé d'un parking, d'immeubles à usage d'habitation et de l'Église Saint-Grégoire de Ribeauvillé.

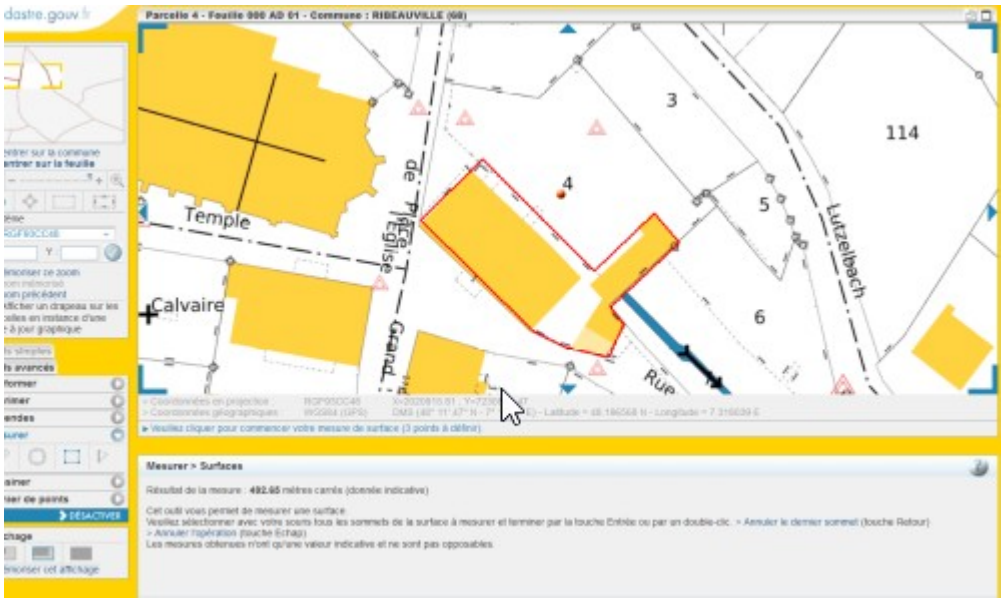
4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Section	N°	Adresse/Lieudit	Superficie	Estimation surface emprise à détacher
Ribeauvillé	AD	4	1 rue du Rempart Nord	11,99 ares	5 ares

A noter qu'actuellement la parcelle englobe un parking public, qui ne sera pas cédé avec l'immeuble mixte.

Un procès verbal d'arpentage n'ayant pas encore été établi pour distinguer les deux, on estimera la surface de la partie à céder à 5 ares, selon plan cadastral ci-dessous.



4.4. Descriptif

Immeuble à usage de bureau et de logement construit sur trois niveaux principaux, avec cave et combles.

Date de construction supposée : 18e/19e Siècle.

- RDC : Il est composé de deux locaux à usage de bureau, avec entrées séparées, occupés actuellement par des associations. Ils étaient auparavant occupés par l'ancienne trésorerie.
Un des deux locaux n'a pas pu être visité.
Celui visité est en état d'entretien intérieur correct.

- 1er étage : On y trouve un appartement qui recouvre toute la surface au sol de l'immeuble.
Il comprend un couloir de distribution, un grand salon, cinq chambres dont deux en enfilades, une salle de bain, une cuisine.
État d'entretien correct

- 2ème étage : Il est composé de deux appartements.
Le premier appartement est situé coté sud. Il est composé de 4 pièces,d'une salle bain et d'une cuisine, distribuées par un couloir. La salle de bain est attenante au salon. État d'entretien correct mais vétuste.
Le deuxième appartement est composé de quatre pièces, d'une cuisine , d'une salle d'eau et d'un couloir de distribution. La salle d'eau est attenante au salon. État d'entretien correct
Les occupants ont évoqué certains problèmes lors de la visite sur place , notamment concernant la non isolation des plafonds, des difficultés à ouvrir certaines fenêtres et des problèmes d'insonorisation.
L'immeuble comprend également une cave intégrale avec dalle béton et des combles aménageables. Des problèmes d'infiltration d'eau sont signalés au niveau de la couverture.
A noter que chaque appartement dispose de ses propres compteurs. Il y a également un compteur au rez-de-chaussé.
Le bien dispose d'une dépendance, qui sert à stocker les vélos, d'un garage et d'un carport comprenant 3 places de stationnement.

Le chauffage est au gaz.
Double vitrage ancien.
Les volets sont en bois.
Le crépi est lézardé , des fissures sont visibles.

4.5. Surfaces du bâti

La surface utilisée pour la présente évaluation sera la superficie développée pondérée hors œuvre (SDPHO) qui est calculée à partir de la superficie bâtie (c'est-à-dire de la superficie couverte au sol par la construction).

La superficie de chaque niveau est mesurée « hors oeuvre », c'est-à-dire murs extérieurs compris, et affectée d'un coefficient particulier tenant compte de l'usage et de la structure de chaque niveau.

Calcul SDPHO			
	Coefficient	Surface	SDPHO
Sous-sol :	0,3	273,31	81,993
RDC :	1	273,31	273,31
1er étage	1	273,31	273,31
2ème étage	1	273,31	273,31
Combles	0,4	273,31	109,324
Dépendance usage stockage	0,3	39	11,7
Carport	0,2	63,5	12,7
Total		1469,05	**1035,647**

D'après un des deux baux d'habitation transmis par le consultant, la surface habitable de l'appartement du 1er étage est de 180 m². Cette surface porte sur la totalité du 1er étage.

Les autres surfaces ne sont pas connues.

Chaque niveau de l'immeuble ayant une surface identique, on retiendra donc une surface similaire pour le RDC et le 2ème étage.

Surface totale = 180 m² X 3 niveaux = 540 m² Shab.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Commune de Ribeauvillé.

5.2. Conditions d'occupation

Les trois appartements sont actuellement occupés par des locataires.

Sur ces trois appartements, un fait l'objet d'un bail précaire et un autre va être prochainement libéré.

Les locaux du RDC sont occupés par des associations. Il s'agit de conventions précaires.

6 - URBANISME

Zone UA

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée, car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

Cette méthode sera déclinée en deux temps :

- La valeur sera déterminée au regard des mutations d'immeuble de rapport.
- La valeur sera ensuite déterminée par une approche analytique qui consiste à identifier des mutations d'appartements individuels et de procéder à un abattement pour vente en bloc.

A titre de recoupement la méthode dite du revenu sera également utilisée.

La méthode par le revenu consiste à appliquer au revenu de l'immeuble un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Cette méthode conduit à déterminer une valeur occupée et de ce fait suppose de ne pas appliquer un abattement pour occupation supplémentaire à la valeur ainsi déterminée.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché portant sur des immeubles de rapport anciens situés à Ribeauvillé

Extraits d'acte DATE	COMMUNE	ADRESSE	NATURE du bien	DATE IMMEUBLE	SECTION	N° PLAN	SUPERFICIE TERRAIN	SURFACE SDPHO	PRIX	PRIX au m² SDPHO	OBSERVATIONS/NATURE DU BIEN
02/11/2018	Ribeauvillé	57 rue des juifs	immeuble de rapport	17e Siècle	AV	15	4,41	628	150 000 €	239 €	RDC : cave, chaufferie,débarras. 1er étage : 2 appartements. 2 ème étage : 2 appartements. Avec cour et hangar maçonné. Etat très médiocre Simple vitrage ou doublé. Importants travaux à effectuer.
06/01/2017	Ribeauvillé	26,28,30 route de Guémar	immeuble de rapport	1976	24 et 16	266 et 130	40,24	1980	1 020 000 €	**515 €**	3 immeubles de rapport sur trois niveaux, avec cave et combles aménageables. 14 appartements et deux locaux à aménager. Avec travaux à effectuer : fenêtres en simple vitrage, toiture non isolée, façades état moyen / médiocre. Avec 14 garages et places de parking. Diagnostic : anomalies installations gaz et électrique.Dans un lotissement, le long de la route de guémar qui est passante. .Montant loyer annuel précisé par l'agence immo : 70 000 €
06/08/2020	Ribeauvillé	1 rue du château	immeuble de rapport	1800	AC	11 et 12	2,99	775	443 200 €	572 €	Immeubles de rapport sur trois niveaux avec 8 appartements (dont 4 loués) et un garage. Etat correct. DPE : D. Centre ville de
19/12/2019	Ribeauvillé	10 rue Klobb	immeuble de rapport	1800	AV	2	1,73	499	320 000 €	641 €	Part à SCI . Immeuble de rapport de 4 niveaux et combles avec 6 appartements. Cave. 4 appartements loués. Façades en état moyen.
22/09/2022	RIBEAUVILLE	127 grand rue	immeuble de rapport	1707	AZ	27	1,46	248	163 000 €	657 €	Part à part – immeuble avec deux logements : un F2 et deux caves au RDC et un F4 au 1er étage. Combles aménageables. DPE : classe G.
12/11/2020	Ribeauvillé	25 rue de la halle aux blés	immeuble de rapport	1949	AL	14	0,99	338	250 000 €	740 €	Part à part – Immeuble de rapport accolé de 4 niveaux, avec cave. Garages et local au RDC. 3 appartements du 1er au 3ème étage. 1 appartement loué. Etat correct.
03/07/20	RIBEAUVILLE	3/5 rue Salzmann	immeuble de rapport	1700	AH	33	1,63	496	415 000 €	837 €	Société à particulier – Immeuble de rapport avec 5 logements, 5 caves et un garage. RDC : caves et garage. Appartements aux 1er, 2ème et 3ème étage. Tous les appartements et le garage sont occupés.
19/01/23	RIBEAUVILLE	4 rue du Rempart Nord	immeuble de rapport	1728	AD	23	1,01	278	330 000 €	1 187 €	SCI à SCI. Immeuble de rapport composé de 4 appartements. Bon état. RDC garage, cave, local technique. 1er étage : 2 appartements (un F1 et 1 F3) . 2ème étage : 2 appartements(un F2 et un F3) . Combles : un F1. Bien entièrement libre. DPE ancienne version : E. Présence de plomb.
									médiane	649 €	

8.2. Études de marché portant sur des appartements anciens situés à Ribeauvillé

Extraits d'acte DATE	COMMUNE	ADRESSE	DATE IMMEUBLE	SECTION	N° PLAN	SUPERFICIE TERRAIN	SURFACE en m²	PRIX	PRIX au M²	OBSERVATIONS/NATURE DU BIEN
26/01/2023	Ribeauvillé	7 rue porte haute	Ancien	BB	45 et 47	2,95	51	75 000 €	1 471 €	Association coopérative à part – F2 au RDC – lot 1 – vendu avec un parking – vendu libre
30/01/2023	Ribeauvillé	114 Grand Rue	Ancien	AB	31	3,34	66,28	123 000 €	1 856 €	Part à part – F3 au 1er étage – avec cave et balcon – lot 8 – façades extérieures en bon état. Vendu libre.
30/03/2023	Ribeauvillé	6 Place Gouraud	1720	AL	31	3,52	33,27	66 800 €	2 008 €	Part à SCI – F1 au 1er étage – lot n° 6 - façades en bon état – centre ville – vendu libre
06/04/2023	Ribeauvillé	6 Place Gouraud	1720	AL	31	3,52	52,3	105 500 €	2 017 €	Part à part – F2 au 2ème étage – lot n° 14 – vendu avec une cave – façades en bon état – centre ville – vendu libre
14/03/2023	Ribeauvillé	7 Grand Rue	Ancien	AP	51	5,96	43,7	90 000 €	2 059 €	Part à part – F2 dans les combles – lot n° 19 - vendu avec une cave – vendu libre
								médiane	2 008 €	

8.3. Détermination de la valeur de l'immeuble en comparaison avec des immeubles de rapport

Le bien à estimer est idéalement situé à Ribeauvillé : au centre-ville mais en retrait des rues les plus fréquentées. Il est également aisément accessible et dispose de places de stationnement.

Les appartements bénéficient également de volumes intéressants, avec de belles hauteurs sous plafonds et des revêtements de sol en parquet dans certaines pièces. Ils sont globalement en état correct, mais un des appartements situé au 2ème étage apparaît vétuste.

On notera que des travaux sont nécessaires au niveau de l'isolation du bâtiment, de la couverture (problème d'infiltration d'eau) et des façades extérieures.

Le bien comportant une surface de logement plus importante que celle de bureau, et les immeubles mixtes à Ribeauvillé étant composés principalement de locaux commerciaux et de logements, on effectuera l'étude de marché sur des immeubles de rapport situés à Ribeauvillé.

L'étude de marché d'immeubles de rapport situés à Ribeauvillé donne une médiane de 649 € le m² SDPHO. Les prix varient de 239 € à 1 187 € le m² SDPHO.

On retiendra la valeur médiane, soit 649 € le m² SDPHO. On ne pratiquera pas d'abattement, lié aux travaux à effectuer, et ce pour tenir compte des éléments de plus-value précités.

Soit un total de 649 € X 1 036 m² = **672 364 €.**

8.4. Détermination de la valeur de l'immeuble en comparaison avec des appartements

L'étude de marché effectuée sur des appartements anciens situés à Ribeauvillé donne une médiane de 2 008 € le m² Shab. Les prix varient de 1 471 € à 2 059 € le m² Shab.

- On retiendra la valeur de la médiane pour les appartements, arrondie à 2 000 € le m² Shab : soit 2 000 € X 360 m² = 720 000 €

- On retiendra la valeur la plus basse de l'étude de marché pour les locaux du RDC à usage de bureau. En effet, ils ont moins de valeur que des appartements car ils sont plus simplement aménagés : soit 1 471 € le m² X 180 m² = 264 780 €

Soit un total de 720 000 € + 264 780 € = 984 780 €.

On appliquera un abattement de 30 % pour vente en bloc, soit 984 780 € - 30 % = **689 346 €.**

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR PAR LA MÉTHODE PAR LE REVENU.

La méthode par le revenu consiste à appliquer au revenu de l'immeuble un coefficient de capitalisation tiré de l'observation du marché des immeubles loués. Cette méthode conduit à déterminer une valeur occupée et de ce fait suppose de ne pas appliquer un abattement pour occupation supplémentaire à la valeur ainsi déterminée.

Valeur par le revenu = montant des loyers / taux de capitalisation

Estimation des loyers à 8 € le m² /mois, 96 € le m² / an. Soit 96 € X 540 m² = 51 840 €

Taux de capitalisation retenu : 8 %

Soit une valeur de 51 840 € / 8 % = **648 000 €.**

On remarquera que les trois méthodes utilisées aboutissent à des valeurs proches.

On retiendra une valeur de **670 000 €.**

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **670 000 €.**

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **570 000 €**

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

11 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

Pour le Directeur et par délégation, la
responsable de la Division Missions Domaniales

Anne-Fleur FIEGEL
Inspectrice Principale des Finances Publiques

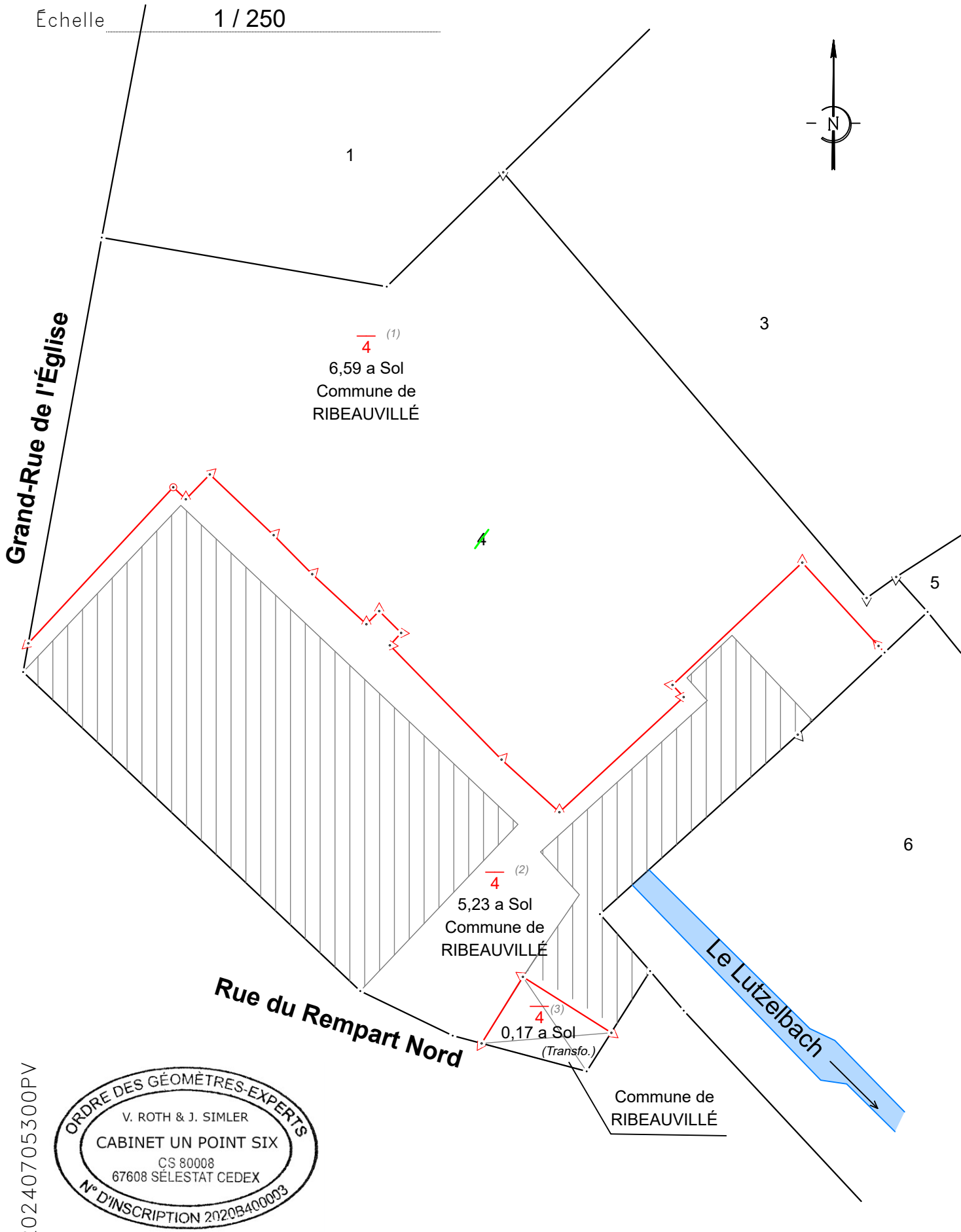
L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Commune de RIBEAUVILLÉ

P.V.A. n° _____

Section AD

Échelle 1 / 250



ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
V. ROTH & J. SIMLER
CABINET UN POINT SIX
CS 80008
67608 SÉLESTAT CEDEX
N° D'INSCRIPTION 2020B400003

20240705300PV

Date : 31/07/2024

7300-L-SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des Finances publiques
Direction départementale des Finances publiques du Haut-Rhin
Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin
Cité administrative - Bâtiment B
3 rue Fleischhauer
68026 COLMAR Cedex
Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Franz WEBER
Courriel : franz.weber@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 89 32 77 37

Réf DS : 18984733
Réf OSE : 2024-68269-53007

Le 15/07/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques du Haut-Rhin

à

M. le Maire de RIBEAUVILLE

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° 2022-68269-00627 du 27/12/2022

Immeuble concerné : immeuble à usage principal de bureau situé au 1, rue de la Sinne sur la commune de RIBEAUVILLE

Références cadastrales : parcelle cadastrée section AY n° 44 offrant une contenance de 4,63 ares

Par saisine en date du 12/07/2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale de l'immeuble susvisé, en vue de sa cession.

Vous précisez, dans votre appel téléphonique du 15/07/2024, que les conditions, tant matérielles que juridiques, de la réalisation de l'opération, sont restées identiques à celles prises en compte dans l'avis initial.

Au vu de ces éléments, la validité de l'avis n° 2022-68269-00627 du 27/12/2022 valable jusqu'au 26/06/2024 peut être prorogée de douze mois supplémentaires, soit jusqu'au 26/06/2025 selon les modalités décrites dans l'avis précédent soit une valeur de **455 000 €** (avec une marge d'appréciation de **15 %**).

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
le Directeur adjoint

Pierre GALAND
Administrateur des Finances publiques

Croquis sans échelle

Ce document, destiné aux archives cadastrales, est établi conformément aux prescriptions de l'article 52 de la loi du 31 mars 1884

PV

Commune	RIBEAUVILLÉ	
Adresse	Rue de la Sinne	
Code commune	Préfixe	Section
68269	000	AY
Parcelles mères		
43		
Géomètre-expert/Pers. agréée	Identifiant	n° dossier
Vincent ROTH	04963	20240908400

n° croquis	
Feuille	
Numéro	Total
1	1

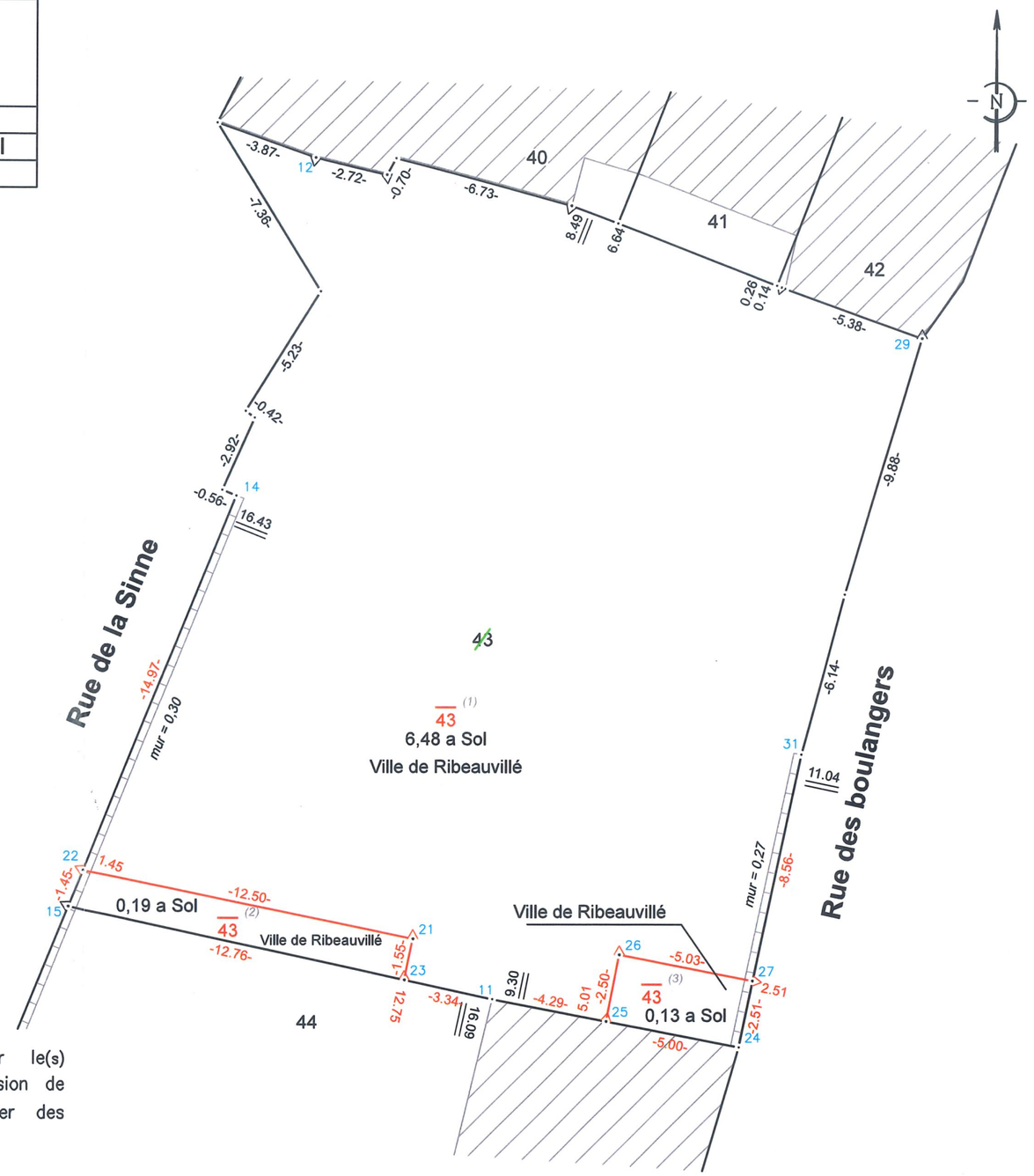
Coordonnées RGF9- CC48 (natives)		
MAT	X	Y
11	2020715.47	7230715.78
12	2020708.81	7230746.96
14	2020705.92	7230734.41
15	2020699.74	7230719.20
21	2020712.52	7230718.00
22	2020700.28	7230720.54
23	2020712.20	7230716.49
24	2020724.59	7230714.00
25	2020719.68	7230714.96
26	2020720.15	7230717.42
27	2020725.09	7230716.46
29	2020731.25	7230740.23
31	2020726.85	7230724.83

TABLEAU ANALYTIQUE DES POINTS ANCIENS

Croquis précédents utilisés : -

Feuilles d'origine : Feuille 4

Point	Matérialisation							Point de calage		Observation
	Borne		Boulon		Croix		Autres			
	Industrielle	Minérale	Boulon	Clou	Gravée	Écrit-métal	(à préciser)	Retenu	Ignoré	
11							X	X		Coin bâtiment
12			X					X		
15			X					X		
24							X	X		Coin bâtiment
29			X					X		
31							X	X		Coin mur



Je certifie avoir effectué le lever de la nouvelle situation après abornement préalable et en avoir dressé le présent croquis.
le : 02/10/2024

La nouvelle limite est reconnue exacte par le(s) propriétaire(s) soussigné(s) qui demande(nt) la division de leurs immeubles et l'inscription au Livre Foncier des parcelles créées.

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
V. ROTH & J. SIMLER
CABINET UN POINT SIX
CS 80008
67608 SÉLESTAT CEDEX
N° D'INSCRIPTION 2020B400003

Pour la Ville de RIBEAUVILLÉ,
Le Maire,
M. Jean-Louis CHRIST,

MAIRIE DE RIBEAUVILLÉ

Publication : Les parties susnommées autorisent la publication du présent document au portail *www.Cadastre-Alsace-Moselle.fr*

Projet 5 du 04/11/2024

CRPCEN : 68020
20956901
PYT/ST/SP

COMPROMIS DE VENTE
par
la Ville de RIBEAUVILLE
au profit de
M. Gilles BRAUNEISEN
M. Robert BAUMGARTNER

Immeuble à RIBEAUVILLE – 1 rue de la Sinne,
« Maison du Patrimoine »

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
À

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), 3 Porte du Miroir, identifié sous le numéro CRPCEN 68020,

Reçoit l'acte authentique de COMPROMIS suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR

La **VILLE DE RIBEAUVILLE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Haut-Rhin, dont l'adresse est à RIBEAUVILLE (68150), 2 place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

ACQUÉREUR

. Monsieur Gilles René Rémy **BRAUNEISEN**, conseiller financier, demeurant à COLMAR (68000) 19 avenue Clémenceau.
Né à ALTKIRCH (68130) le 15 avril 1967.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

. Monsieur Robert Georges **BAUMGARTNER**, ## , demeurant à COLMAR (68000) 15 rue Voltaire.
Né à MUNSTER (68140) le 4 juin 1966.

Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Avec faculté de substitution comme indiqué ci-après.

QUOTITÉS VENDUES

La VILLE DE RIBEAUVILLE vend la pleine propriété du BIEN.

CAPACITE

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

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20-20120912).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour l'acquéreur spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOMANIALITE – DELIBERATIONS ##DECLASSEMENT - VENTE

DOMAINE PRIVÉ

Le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE déclare que le BIEN objet des présentes est réputé dépendre du domaine privé de la Commune au sens de l'article suivant du Code général de la propriété des personnes publiques :

Article L. 2211-1 :
"Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.

Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public".

Le BIEN a fait l'objet d'une désaffectation de service public suivant délibération prise par le conseil municipal le #####27 novembre 2024.

Le représentant de la Ville ès-qualités confirme :
- que la présente opération immobilière n'est pas réalisée dans le cadre d'une activité économique ayant un caractère permanent ou créant des distorsions de concurrence notable,
- que le BIEN n'a pas été acquis en vue de sa revente,
- que la vente intervient en dehors de toute démarche économique et constitue un acte de gestion de son patrimoine.

DÉLIBÉRATION(S) VENTE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération foncière :

1/ aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 17 juillet 2024 (point 4) télétransmise à la préfecture le 18 juillet 2024 aux fins de contrôle de légalité conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.
Ladite délibération renseigne les conditions essentielles à cette décision conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (parties à l'acte, prix, chose, conditions particulières).
Une copie de cette délibération figure en annexe.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, ainsi déclaré par le représentant du VENDEUR.

AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE / DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales un avis de la direction départementale / de la direction régionale des finances publiques a été rendu le 27 décembre 2022, prorogé par courrier du 15 juillet 2024 et a été expressément visé dans la délibération.
Une copie de ces documents est annexée.

DÉLAI DE RECOURS

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

2/ Aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du #####27 novembre 2024 (point ####) télétransmise à la préfecture le ### 2024 aux fins de contrôle de légalité conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.
Ladite délibération renseigne les conditions essentielles à cette décision conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (parties à l'acte, prix, chose, conditions particulières).

Une copie de cette délibération figure en annexe.

Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, ainsi déclaré par le représentant du VENDEUR.

DÉLAI DE RECOURS

####Si purgé :

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

####Si non purgé :

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé ne s'est écoulé et que la commune reste susceptible de recevoir une notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.
Parfaitement informées du délai de recours non encore purgé, les PARTIES requièrent le rédacteur de régulariser les présentes.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La VILLE DE RIBEAUVILLE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Louis CHRIST, agissant en sa qualité de maire élu à cette fonction, lequel est chargé d'exécuter les décisions de son conseil municipal ainsi qu'il résulte de l'article L 2122-21 du Code général des collectivités territoriales.

- Monsieur Gilles BRAUNEISEN est présent à l'acte.
- Monsieur Robert BAUMGARTNER est présent à l'acte.

EXPOSÉ

PROGRAMME PROJETÉ PAR L'ACQUÉREUR

L'**ACQUEREUR** a un projet de restauration / transformation de l'ensemble immobilier afin de réaliser 7 appartements.
Chacun des logements comportera une cave, un grenier et une place de parking privative.
Le Procès-Verbal d'Arpentage de l'emprise à céder a été réalisé pour rattacher un stationnement privatif à chaque logement. Le reste du parking demeure public.

L'**ACQUEREUR** s'interdit de créer des gîtes ou meublés de tourisme sur la base des prescriptions du règlement du PLU actuellement applicable.

DOMAINE PRIVÉ

Le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE déclare :

- Que le BIEN objet des présentes est réputé dépendre du domaine privé de la Commune au sens de l'article suivant du Code général de la propriété des personnes publiques :

Article L. 2211-1 :
"Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.
Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public".

- Que le BIEN est désaffecté pour le service public tel que confirmé par la délibération prise par le conseil municipal le ###27 novembre 2024.

Le représentant de la Ville ès-qualités confirme :
- que la présente opération immobilière n'est pas réalisée dans le cadre d'une activité économique ayant un caractère permanent ou créant des distorsions de concurrence notable,
- que le BIEN n'a pas été acquis en vue de sa revente,
- que la vente intervient en dehors de toute démarche économique et constitue un acte de gestion de son patrimoine.

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé préalablement aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les parties déclarent que les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.
En conséquence, l'ACQUEREUR ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **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.
Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.
Le **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.

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

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A **RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) (68150) 1 Rue de la Sinne**,

1/ Un immeuble construit en R+2 avec sous-sol dénommé "MAISON DU PATRIMOINE"

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AY	44	1 rue de la Sinne	00 ha 04 a 63 ca	sol

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

2/ Une parcelle à usage de parking
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AY	.b./43	1 Cour du Grand Bailli	00 ha 00 a 19 ca	sol

Commenter [ST1]: En attente PVA certifié par le cadastre

3/ Une parcelle à usage de parking
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AY	.c/43	1 Cour du Grand Bailli	00 ha 00 a 13 ca	sol

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

Sont annexés :

- Le croquis établi par le CABINET UN POINT SIX, géomètres-experts à SELESTAT le 2 octobre 2024.
- Un extrait de plan cadastral.
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne.
- Les plans du bâti établis par le Cabinet FABER-SCHALLER & ASSOCIES à SELESTAT la 19/12/2005, à titre d'information.
- Un extrait de la matrice cadastrale.

Les plans des réseaux sont également annexés.

Division cadastrale

Les parcelles sou 2/ et 3/ proviennent de la division de la parcelle de souche cadastrée section AY n°43 « 1 Cour du Bailli » avec 6,80 ares en trois parcelles :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AY	..a/43	1 Cour du Bailli	00 ha 06 a 48 ca	sol

Formant la partie conservée par la Ville de RIBEAUVILLE à usage de parking notamment.

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AY	..b/4	1 Cour du Bailli	00 ha 00 a 19 ca	sol

Formant le BIEN vendu sous 2/

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AY	..c/4	1 Cour du Bailli	00 ha 00 a 13 ca	sol

Formant le BIEN vendu sous 2/

Suivant procès-verbal d'arpentage dressé aux frais du VENDEUR par le Cabinet UN POINT SIX géomètres-experts à SELESTAT le 2 octobre 2024 certifié par le Service du Cadastre de COLMAR le ## ci-annexé.

DÉCLARATIONS

Le **VENDEUR** rappelle que le **BIEN** est vendu en l'état, état parfaitement connu de l'**ACQUEREUR**.
L'ACQUEREUR dispense le notaire rédacteur des présentes de faire une plus ample description du **BIEN** vendu, déclarant parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités antérieurement aux présentes et avoir pris toutes les informations nécessaires auprès de l'administration concernant leurs conditions d'utilisation.

Le **VENDEUR** précise :
- que le bâtiment était occupé par quelques associations de manières épisodique.
- Et que l'unique logement existant à ce jour est occupé par un locataire.

Les associations qui étaient encore accueillies occasionnellement le seront à l'Espace MERTIAN d'ici le transfert de propriété à la signature de l'acte de vente.

ADRESSE POSTALE

Le **VENDEUR** déclare que l'adresse postale du **BIEN** objet des présentes est la suivante :
- Appartement : 2 rue des Boulangers
- Immeuble : 1 rue de la Sinne.

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au BIEN vendu s'effectue par :
- la rue des Boulangers pour l'appartement,
- la rue de la Sinne pour le surplus de l'immeuble en passant par la parcelle de 6,48 ares à usage de parking conservée par la Ville.

L'**ACQUEREUR** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

Le **VENDEUR** précise que la Place du 1 rue de la Sinne est utilisée pour le Marché de Noël et qu'à l'occasion des fêtes de RIBEAUVILLE les accès sont entravés.
L'**ACQUEREUR** déclare en avoir parfaite connaissance et s'engage à prévenir ses futurs locataire ou acquéreurs de cette situation.

SERVITUDES A CONSTITUER

Accès par la Rue de la Sinne

Les parties déclarent que l'accès s'effectuant pour partie depuis la parcelle communale privée du parking, il y aura lieu de constituer dans l'acte de vente authentique une servitude de passage à pieds et avec tous véhicules à charge de la parcelle issue de la division correspondant au parking ouvert au public, cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AY	..a/43	1 Cour du Bailli	00 ha 06 a 48 ca	sol

au profit du BIEN VENDU.

Réseaux

- Au profit du bien :

Il y aura lieu également de constituer dans l'acte de vente authentique en tant que de besoin au profit du bien vendu une servitude de passage de tous réseaux secs et humides alimentant le bâtiment à charge de parcelles(s) communale(s).

- A charge du bien :

Le **VENDEUR** précise ce qui suit concernant l'éclairage Public (EP) :

- Présence d'une lanterne EP en façade Nord, alimentée depuis le grenier du bâtiment (actuellement un boitier en bakélite qui doit être changé par ENEDIS).

L'emplacement de la lanterne est matérialisé sur le plan « Servitude EP » et sur le plan avec photos « Maison du Bailli : état équipement ville » ci-annexés.

Concernant le luminaire, le **VENDEUR** précise qu'il ne dispose d'aucun système de coupure. Il est donc proposé la pose d'un petit boitier au droit de la crosse pour y intégrer un disjoncteur et de remplacer le câble d'alimentation vers le luminaire.

- Présence d'une remontée d'éclairage public aéro-souterraine le long du bâtiment, en parallèle de celle d'ENEDIS matérialisée sur le plan avec photos « Maison du Bailli : état équipement ville » annexé.

L'**ACQUEREUR** déclare en avoir eu parfaite connaissance dès avant ce jour.

Il y aura donc lieu de constituer dans l'acte de vente authentique à charge du bien vendu :
. une servitude d'ancrage, de maintien de la lanterne en façade Nord du bâtiment, une servitude d'accès au grenier de l'immeuble, de passage pour son entretien et la réalisation de tous travaux, une servitude de passage des câbles

. une servitude de maintien de la remontée d'éclairage public aéro-souterraine de passage, d'accès pour son entretien et la réalisation de tous travaux,

le tout au profit de(s) parcelles(s) communale(s).

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra les ouvrages à ses frais exclusifs.
Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tout travaux de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

-°°-
Ces différentes servitudes seront constituées sans indemnité de part ni d'autre d'agissant d'une condition de la vente liée au découpage parcellaire.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le BIEN est actuellement à usage :

- de locaux mis à disposition des associations de la Ville pour diverses activités occasionnelles,
- d'habitation pour le logement de type F3 en duplex (rez-de-chaussée et 1er étage) disposant d'une entrée indépendante rue des Boulangers.

Changement de destination – Information – Déclaration

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en sous-destinations dont la liste a été fixée par arrêté en date du 10 novembre 2016, depuis modifié.
En cas de changement de destination, entre les destinations ou les sous-destinations susvisées, à l'exception des sous-destinations d'une même destination, il y a lieu à déclaration préalable.
Toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.
Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du plan local d'urbanisme.

L'ACQUEREUR s'engage envers le VENDEUR à ne pas réaliser de gîtes ou meublés de tourisme dans les lieux.

ORIGINE DE PROPRIETE - LIVRE FONCIER

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE au nom du **VENDEUR** :
La Ville de RIBEAUVILLE.

La Ville de RIBEAUVILLE est devenue propriétaire des biens sis à RIBEAUVILLE, 1 rue de la Sinne originairement cadastrés Section 29 n°292 avec 11,77 ares et n°293 avec 00,46 are pour les avoir acquis de M. Jean-Paul BURTSCHI aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean-Louis THUET, alors notaire à RIBEAUVILLE le 26 janvier 1981, n°6690 du répertoire, transcrit au livre foncier le 28 janvier 1981 sous annexe 31.
Il a été précisé dans ledit acte ce qui suit : *« ne sont pas compris dans la présente vente ni les éléments mobiliers ni d'équipements, ni les deux trumeaux scellés dans un mur, ni la plaque de cheminée, ni le poêle mural brun, lesquels objets resteront la propriété du vendeur. »*

Le bien était initialement cadastré Section 29 n°292 avec 11,77 ares et par suite du remaniement cadastral transcrit au livre foncier le 17 juin 1998 sous annexe 110 :
. Section AY n°43 avec 6,80 ares,
. Section AY n°44 avec 4,63 ares.

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

PROPRIETE JOUISSANCE

Il en aura la jouissance à compter du même jour :

- en ce qui concerne le logement : par la perception des loyers,

- en ce qui concerne le surplus du BIEN : par la prise de possession réelle, cette partie étant vendue libre de toute location, habitation ou occupation et encombrements quelconques.

  Il est en effet rappelé que les associations seront regroupées dans l'ESPACE MERTIAN dont l'ouverture est prévue courant 2025.

Contrat de location

Le logement 2 rue des Boulangers de type T3 avec une cave, un grenier, un garage et une place de parking sont actuellement loués par la Ville de RIBEAUVILLE à Monsieur M. Geoffrey JUNG et Mme Angélique FUHRMANN pour un usage d'habitation suivant contrat de location sous seing privé en date du 17 juillet 2017 soumis à la loi du 6 juillet 1989.
Le bail a été conclu pour une durée initiale de 6 ans à compter du 15 juillet 2017, reconduit depuis.

Loyer :
Le loyer initial a été fixé à la somme de 360,00 EUR payable d'avance le 1er de chaque mois et révisable sur l'indice INSEE chaque année.
Le VENDEUR déclare :
- que le loyer mensuel hors charges et taxes est actuellement de 372,60 EUR depuis le 1er janvier 2024,
- que la dernière révision a été faite selon courrier du 17 juin 2024 dont copie ci-annexée.

Dépôt de garantie
Le locataire a versé un dépôt de garantie de 360,00 EUR.

Le **VENDEUR** déclare :
- que le contrat de location ne contient aucun cautionnement ni engagement de garantie à première demande,
- qu'il n'a fait l'objet d'aucun avenant,
- que le locataire est à jour de ses loyer et provision sur charges.

Une copie du bail et de l'état des lieux est annexée.

Le **VENDEUR** s'interdit de consentir, proroger ou renouveler tous baux sans l'accord écrit et préalable de l'**ACQUEREUR**.

Comptes de jouissance – dépôt de garantie
Tous comptes de jouissance seront apurés et réglés concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente.
Les parties sont averties qu'il incombe au bailleur en titre au jour de la fin du bail de rembourser le dépôt de garantie, et ce en vertu des dispositions du dernier alinéa de l'article 22 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.
Le dépôt de garantie sera versé à l'**ACQUEREUR** devenu propriétaire.

Modifications de la situation locative

Le **VENDEUR** s'engage à ne pas apporter quelques modifications que ce soient à la situation locative et en particulier, si des locaux venaient à se libérer entre ce jour et la date de réalisation des présentes, le **VENDEUR** s'engage à ne pas les relouer sans l'accord de l'**ACQUEREUR**.

Aucune autorisation de travaux demandée par le locataire ne pourra être donnée sans l'accord de l'**ACQUEREUR**.

Visites
Le **VENDEUR** donne dès à présent l'autorisation de laisser pénétrer dans l'immeuble l'**ACQUEREUR** ou toutes personnes mandatées par lui afin d'effectuer toutes visites ou tous devis sur des travaux éventuels à effectuer.

NOTION DE LOGEMENT DÉCENT

L'**ACQUEREUR** est averti qu'aux termes des dispositions du décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002 et de ceux subséquents, le logement dit "décent" se caractérise soit par une pièce principale d'au moins neuf mètres carrés et d'une hauteur sous plafond au moins égale à deux mètres vingt, soit par un volume habitable de vingt mètres cubes au minimum. La pièce principale doit être dotée d'une ouverture à l'air libre, d'une cuisine ou d'un coin-cuisine, d'une douche ou d'une baignoire, d'un water-closets séparé.
L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un water-closets extérieur au logement à condition que ce water-closets soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.
Les portes et fenêtres, ainsi que les murs et parois du logement donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante.
Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Etant précisé que ces conditions sont obligatoires pour toute location, sauf une location saisonnière ou une mise à disposition à titre gratuit. A défaut, le locataire pourra demander la mise en conformité du logement ou la révision du loyer auprès du tribunal judiciaire.
De plus, l'**ACQUEREUR** est averti que le règlement sanitaire départemental peut prévoir des prescriptions spécifiques à l'entretien, l'utilisation et l'aménagement des locaux d'habitation qu'il devra respecter. Etant précisé que les règles du règlement sanitaire prévalent lorsqu'elles sont plus strictes que celles du décret.

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** correspond aux caractéristiques tant du règlement sanitaire départemental que du logement décent telles que celles-ci sont définies par le décret ci-dessus visé. La sanction du non-respect peut aller jusqu'à la confiscation des biens et l'interdiction d'acquérir, aux termes des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal ("marchand de sommeil").

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de **TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (390 000,00 EUR)** .

PAIEMENT DU PRIX

Ce prix sera payé comptant le jour de la signature de l'acte authentique.
Les PARTIES soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par l'ACQUEREUR, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.
Pour être libératoire, tout paiement devra intervenir par virement préalable, et être reçu au plus tard le jour de la signature, à l'ordre du notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par l'Agence Immobilière François CAILLIAUX à RIBEAUVILLE, 10a Avenue du Général de Gaulle titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 242 en date du 16 octobre 2023 non encore expiré, ainsi déclaré.
En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS (19 500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation se trouve indiqué dans les frais annoncés au paragraphe "Financement de l'acquisition".

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

Prix de vente : TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS	390 000,00 EUR

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente : . dont pour les taxes fiscales sur la vente dont pour les déboursés auprès des administrations dont pour les émoluments de l'office dont pour la TVA	
- les honoraires de négociation s'il y a lieu : DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS.	19 500,00 EUR
- la provision sur frais du prêt envisagé : *dont pour le trésor public* *dont pour les déboursés auprès des administrations* *dont pour les émoluments de l'office* *dont pour la TVA*	
A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.	
Le total s'établit à la somme de : QUATRE CENT NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS	

REALISATION DU FINANCEMENT

L'ACQUEREUR déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :	
- au moyen de ses fonds personnels pour :	
TOTAL EGAL au montant à financer :	

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire

Caisse des Dépôts

RECETTE DES FINANCES
HOTEL DU TRESOR
45 R ENGEL DOLLFUS BP 32475
68097 MULHOUSE CEDEX 9

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000174074K	96

Cadre réservé au destinataire du relevé	Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
	FR27	4003	1000	0100	0017	4074	K96

SCP PIERRE-YVES THUET ET CAPUCINE
HERZOG - NOTAIRES ASSOCIES
3 PORTE DU MIROIR
BP1045
68050 MULHOUSE CEDEX

Identifiant International de la Banque (BIC)

CDCG FR PP

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.
La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.
Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.
En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le VENDEUR conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le BIEN.

Durant cette période, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer.
Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier adressé au notaire dans le délai prévu pour sa réalisation.

CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN

Les présentes, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

- Que les titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ou des charges, autres que celles éventuellement indiquées aux présentes, ni de vices non révélés aux présentes, pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'ACQUEREUR qui sera seul fondé à s'en prévaloir. Au cas où il déciderait de ne pas s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

- Que tout titulaire d'un droit de préemption légal pouvant être applicable aux présentes n'exerce pas son droit.

CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIÈRES

Obtention d'un permis de construire définitif et purgé

L'ACQUEREUR désire changer la destination du BIEN et entend en conséquence effectuer des travaux ayant pour objet de modifier la façade du bâtiment.

Aux termes des dispositions de l'article R 421-14 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier la façade d'un bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous destinations définies aux articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme, ce qui est le cas en l'espèce, sont soumis à permis de construire.

En conséquence, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un permis de construire définitif et purgé de tous recours autorisant :

####création de 7 logements (dont 1 déjà existant) et de 3 terrasses.

Commenter [ST2]: À confirmer par les acquéreurs

Il est précisé que l'ACQUEREUR devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire conforme au PLU actuellement en vigueur correspondant exactement à l'opération envisagée au plus tard et ce dans le délai de #####45 jours à compter de ce jour.

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour l'ACQUEREUR de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera l'ACQUEREUR à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, l'ACQUEREUR s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du VENDEUR, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. L'ACQUEREUR devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

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

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

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

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.
Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.
Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, l'ACQUEREUR devra faire procéder au retrait de ce permis.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT(S)

Commenter [ST3]: Informations à communiquer par les acquéreurs

Le présent compromis est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par l'ACQUEREUR d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Organisme prêteur : tout organisme bancaire
- Montant maximum de la somme empruntée : #### .
- Durée maximale de remboursement : #### .
- Taux nominal d'intérêt maximum : #### % l'an (hors assurances).
- Garanties offertes : hypothèque, privilège de prêteur de deniers avec ou sans hypothèque conventionnelle complémentaire.

Toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux, et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation fictive de la condition au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

L'**ACQUEREUR** déclare que le présent compromis n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Obligations de l'ACQUEREUR vis-à-vis du crédit sollicité

L'ACQUEREUR s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de huit jours du présent compromis et à justifier au VENDEUR de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.
A défaut d'avoir apporté la justification dans le délai imparti le VENDEUR aura la faculté de demander à l'ACQUEREUR par lettre recommandée avec accusé de réception de lui justifier du dépôt du dossier de prêt.

Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le VENDEUR pourra se prévaloir de la résolution des présentes.
L'ACQUEREUR devra informer, sans retard le VENDEUR de tout événement provoquant la réalisation ou la défaillance de la condition suspensive.

Réalisation de la condition suspensive

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.
Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le ##### .
L'ACQUEREUR devra justifier au VENDEUR de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.
Dans le cas où l'ACQUEREUR n'aurait pas apporté la justification requise dans le délai ci-dessus, les présentes seront caduques, le terme étant considéré comme extinctif. Par suite, le VENDEUR retrouvera son entière liberté mais l'ACQUEREUR ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au VENDEUR en application des dispositions du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

L'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des PARTIES ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de TRENTE-NEUF MILLE EUROS (39 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.
Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.
Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.
La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des PARTIES de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

SEQUESTRE

L'ACQUEREUR déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le , et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Maître THUET, dont les références bancaires sont ci-avant indiquées, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de TRENTE-NEUF MILLE EUROS (39 000,00 EUR).

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.
Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, l'ACQUEREUR en s'en dessaisissant et le VENDEUR en restituant le double.
Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par l'ACQUEREUR lors de la réalisation de l'acte authentique.
Pour le cas où l'ACQUEREUR userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.
L'ACQUEREUR ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.
Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au VENDEUR, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.
A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'ACQUEREUR ou sa perte en faveur du VENDEUR.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le VENDEUR garantira 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 HYPOTHÉCAIRE

Le VENDEUR s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'ACQUEREUR.
Le VENDEUR déclare que le BIEN est libre de toute charge et hypothèque.

SERVITUDES

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

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,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le VENDEUR s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.
Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le 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 le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du VENDEUR.

Toutefois, le VENDEUR est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.
L'**ACQUEREUR** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique 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, seront réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** en fonction du

temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR**, en dehors de la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.
Ce règlement est définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle des taxes foncières pour l'année en cours.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

L'ACQUEREUR fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le 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,
- qu'il n'est lié par aucun contrat d'entretien.

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 confèrera à cet effet mandat au VENDEUR, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir de sinistre en cours à porter à la connaissance de l'assureur.

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 sous le numéro CU 068 269 24 C0023, le 6 septembre 2024 pour le bien cadastré Section AY n°44.
Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

« CERTIFICAT D'URBANISME
Délivré au nom de la commune de RIBEAUVILLE
Le Maire de la Commune de RIBEAUVILLE

Vu la demande présentée le 06/09/2024 par SCP Pierre-Yves THUET ET Capucine HERZOG, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré 269 AY 44
- situé 1 RUE DE LA SINNE à RIBEAUVILLE (68150)
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu l'arrêté préfectoral n° BDSC-2018-262-01 du 19 septembre 2018, la commune est classée en zone de sismicité modérée 3;
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30.06.2003 modifié le 05.07.2004; le 04.05.2006 ; le 30.05.2008 ; le17.12.2009; le 16.06.2011 ; le 25.07.2013; le 09 juillet 2015 et le 13 février 2020, révisé le 30.03.2009; le 18.06.2009 et le 25.07.2013;

CERTIFIE
Article 1
Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.
Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2
Le terrain est situé dans une commune régie par un PLU approuvé le 30.06.2003 et modifié le 05.07.2004 ; le 04.05.2006; le 30.05.2008; le 17.12.2009; le 16.06.2011 et le 25.07.2013, 09.07.2015 révisé le 30 mars 2009;
le 18 juin 2009 et le 25 juillet 2013 ;
en zone UA
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
articles L111-1-4, R111-2, R111-4, R111-15 et R111-27

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
- *AC 1: périmètre de protection des monuments historiques*
- *Bâtiment à protéger suivant prescriptions réglementaires*
- *PT 3 : câble téléphonique au nord e la parcelle*
- *PPR glissement de terrain*
- *Commune située en zone 3 pour le risque sismique correspondant à une sismicité modérée*

Article 3
Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain renforcé par délibération du 25 février 2010 au bénéfice de la commune.

Article 4
Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	*Taux = 3,00 %*
TA Départementale	*Taux = 1,90 %*
Redevance d'Archéologie Préventive	*Taux = 0,40 %*

Article 5
Les participations suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non

opposition à une déclaration préalable :
- Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération :
Participations pour équipements publics exceptionnels, articles L. 332-6-1-2 c) et L332-8 du code de l'urbanisme.
- Participations préalablement instaurées par délibération.

Article 6
Toute autorisation d'urbanisme sera délivrée sous réserve de la puissance électrique disponible aux droits du terrain.

Fait à RIBEAUVILLE le 6 septembre 2024. »

Les acquéreurs en leurs qualités de professionnels de l'immobilier :

- 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, dispensent la production d'un certificat d'urbanisme pour les parcelles détachées de la parcelle de parking AY n°43.

- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

PÉRIMÈTRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que le BIEN 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 constructions ou d'aménagements sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :
"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :
"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.
L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être

acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.

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

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués 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	Élément 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,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3

		canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	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	État 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 énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :
- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- 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,
- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.
- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUÉREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

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 M. Franck

BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes :

- Pour l'appartement 2 rue des Boulangers : Réf dossier n° 300518.3250
- Pour le surplus de l'immeuble.

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

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

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm2, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.
Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.
Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm2, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.
Ces éléments permettent de classifier 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.

⇨ Concernant l'appartement :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 11 octobre 2023 est compris dans le DDT annexé.
Un nouveau constat de risque d'exposition au plomb a été effectué par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - le 12 octobre 2024 dont copie ci-annexée.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Le constat de risque d'exposition au plomb a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb.
131 unités de diagnostic :
3.05% non classées
93.13% de classe 0
0.00% de classe 1
0.00% de classe 2
3.82% de classe 3
En application de l'article L. 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

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.
L'**ACQUEREUR** effectue l'acquisition en pleine connaissance de cause.

⇨ Le surplus de l'immeuble n'étant pas à usage d'habitation, aucun constat n'est à produire.

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 1er 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.

⇨ Concernant l'appartement :

Un état établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 30 mai 2018 compris dans le DDT du 11 octobre 2023, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

⇨ Concernant le surplus de l'immeuble « Maison du Patrimoine »:

Un état établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, le 11 octobre 2023 compris dans le DDT du 11 octobre 2023, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante. »

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 ces résultats à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

TRAVAUX ET REPÉRAGE AMIANTE

L'ACQUEREUR reconnaît également avoir été informé par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur, à savoir le décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 modifié et l'arrêté du 16 juillet 2019 modifié par l'arrêté du 23 janvier 2020, rendant obligatoire, avant la réalisation de tous travaux sur un immeuble bâti, un repérage amiante avant travaux (RAAT), éventuellement invasif par sondages et pouvant nécessiter l'analyse d'échantillons.
Ce RAAT permet d'établir la présence ou non de matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante et susceptibles d'être affectés directement ou

indirectement du fait, notamment, de chocs ou de vibrations par les travaux et interventions visés à l'article R 4412-94 du Code du travail et définis par le donneur d'ordre.
L'opérateur de repérage de l'amiante devra disposer de la certification avec mention et en justifier.
Le rapport technique rendu dans le cadre de sa mission de repérage devra être communiqué à l'entreprise en charge des travaux, afin de lui permettre de prendre les mesures adaptées à la protection de ses salariés intervenant sur le chantier.
En cas de non-respect de cette réglementation, la loi a fixé des amendes administratives et pénales.

Il déclare en faire son affaire personnelle.

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.

L'immeuble 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 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

⇨ Concernant l'appartement

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 M. BISCHOFF ACTIBAT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 11 octobre 2023 annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« L'installation ne comporte aucune anomalie. »

⇨ Concernant le surplus de l'immeuble « Maison du Patrimoine »:
Non concerné, cette partie n'étant pas à usage d'habitation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

⇨ Concernant l'appartement

Le BIEN dispose d'une installation intérieure électrique au moins pour partie de plus de quinze ans.
Le VENDEUR a fait établir un état de celle-ci par M. BISCHOFF - ACTIBAT répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 11 octobre 2023, 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'elle(s) représente(nt).
L'installation fait également l'objet de constatations diverses. »

⇨ Concernant le surplus de l'immeuble « Maison du Patrimoine »:
Non concerné, cette partie n'étant pas à usage d'habitation.

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 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.
Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite

comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1er janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).
En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E.
Depuis le 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.
Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

⇨ Concernant l'appartement :

Un diagnostic établi par M. BISCHOFF – ACTIBAT le 10 octobre 2023 est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 409 kWhep/m².an = F
- Émissions de gaz à effet de serre : 87 kg éqCO2/m².an = F
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2368E3424910A
- Recommandation et préconisation de travaux :

Les travaux essentiels montant estimé: 9420€ à 21820€
murs :
Correction thermique des murs par l'intérieur.
S'assurer du respect de l'équilibre hygrothermique des murs
portes et fenêtres :
Installation de fenêtres double-vitrage peu émissif.
Lors du changement des fenêtres et s'il n'y a pas d'entrées d'air par ailleurs, prévoir des fenêtres avec des entrées d'air intégrées pour assurer le renouvellement de l'air.

Les travaux à envisager montant estimé: 6500€ à 12500€
chauffage :
Pompe à chaleur air/eau. Installer une pompe à chaleur air/eau permettant également la production d'ECS.

⇨ Concernant le surplus de l'immeuble « Maison du Patrimoine »:

Un diagnostic établi par M. BISCHOFF – ACTIBAT le 10 octobre 2023 est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
« Les consommations de chauffage et d'eau chaude fournis à l'opérateur de diagnostic ne sont pas représentatives d'une utilisation complète et normale du bien. Par conséquent, il n'a pu être établi de chiffrage des consommations, ni de classement sur les échelles règlementaires. Le diagnostic de performance énergétique se limite donc à un descriptif sommaire du bien, de son enveloppe, de ses caractéristiques thermiques et de ses équipements énergétiques »

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

Rénovation énergétique - Information
Le 17°bis de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit :

"Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;
L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :
-pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;
-pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.
Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.
Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis. Il fixe les délais prévus à l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis."

Le décret numéro 2022-510 du 8 avril 2022 pris en application a notamment créé les deux articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- Article R 112-18 :

"Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception prévue au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :
1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :
a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;
b) L'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;
c) Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre Ier du titre IV du livre III du code de l'environnement ;
d) Les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable prises sur le fondement des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;

3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;
4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation."

- Article R 112-19 :

"Le délai de réalisation d'une rénovation performante globale mentionné au septième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 est de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement. Pour les bâtiments et ou parties de bâtiments comprenant plusieurs logements, le délai de réalisation est de vingt-quatre mois lorsque le bâtiment comprend au plus cinquante logements et de trente-six mois lorsque le bâtiment comprend plus de cinquante logements.
Ce délai court à compter de la date du premier ordre de service délivré pour le démarrage des travaux de rénovation, et a pour terme la date du dernier procès-verbal de réception de ces mêmes travaux."

Audit énergétique

Le **VENDEUR** rappelle que l'immeuble ne comporte pas plusieurs logements mais un seul, qu'il n'est pas soumis au statut de la copropriété et que l'audit énergétique n'est donc pas à produire.

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, ainsi révélé par l'état des risques annexé.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 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 142-3 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 est équipé d'un tel dispositif.

Broyeur

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

Système de chauffage

Le **VENDEUR** déclare que le système de chauffage est électrique à l'exception du logement équipé d'une chaudière individuelle au gaz.
L'**ACQUEREUR** déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

Alarme

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe pas de dispositif d'alarme.

Information du bénéficiaire 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.
Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.
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.

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, tel que confirmé par un courrier du SDEA en date du 19 août 2024 ci-annexé.

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** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
L'**ACQUEREUR** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

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.

Réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines.
Il est précisé que les agents du service des eaux pluviales urbaines ont accès à tout moment aux propriétés privées pour procéder à un contrôle.

Etat des risques

Un état des risques NOTARISQUES est annexé.
L'ACQUEREUR déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.
Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels
Il existe sur la commune un plan de prévention des risques naturels prévisibles *« mouvements de terrain et sur-risque sismique de la Région de Ribeauvillé »* en date du 5 février 2007.
Les risques pris en compte sont : Mouvement de terrain.
Le bien est exposé.

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 de sismicité modérée (3).

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.

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 crées 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 de l'immeuble objet des présentes.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain 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 le terrain se trouve dans une zone à aléa FAIBLE.
Une copie de la cartographie est comprise dans l'état NOTARISQUES annexé.

INFORMATION DE L'ACQUÉREUR SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES 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, savoir :

- 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 des 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 DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Ces consultations sont comprises dans l'état NOTARISQUES annexé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

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

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

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

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
  - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
  - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
  - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
  - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d'une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR venaient à entrer en application, le VENDEUR s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'ACQUEREUR les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu **au plus tard dans un délai de douze (12) mois** à compter de la signature définitive des présentes par le ministère de Maître Pierre-Yves THUET notaire soussigné moyennant le versement du prix stipulé payable comptant et des frais par virement.

L'attention de l'ACQUEREUR est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier,
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les PARTIES.
Ce délai sera automatiquement prorogé jusqu'à réception des pièces administratives nécessaires à la perfection de l'acte authentique, et sans que la liste qui suit soit limitative : renonciation expresse ou tacite à un droit de préemption, notes d'urbanisme, certificats d'urbanisme, arrêtés d'alignement, état hypothécaire en cours de validité, cadastre modèle « 1 », répertoire civil.

En toute hypothèse, cette prorogation ne pourra excéder un mois.

La date d'expiration de ce délai, ou de sa prorogation n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des PARTIES pourra obliger l'autre à s'exécuter.
En conséquence, si l'une des PARTIES vient à refuser de signer l'acte authentique de vente, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

Si le défaut de réitération à la date prévue de réalisation dûment constaté provient de la défaillance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'ACQUEREUR de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit extrajudiciaire. Les PARTIES seront alors libérées de plein droit de tout engagement sauf à tenir compte de la responsabilité de l'ACQUEREUR par la faute duquel le contrat n'a pu être exécuté, avec les conséquences financières y attachées notamment la mise en œuvre de la

stipulation de pénalité, et de dommages-intérêts si le VENDEUR subit un préjudice direct distinct de celui couvert par la clause.

INTERDICTION D'ALIÉNER ET D'HYPOTHÉQUER – CONSTITUTION DE CHARGE

Pendant toute la durée des présentes, le VENDEUR s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le BIEN, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du BIEN.
Il en ira de même si la charge ou la cause de la dépréciation n'était pas le fait direct du VENDEUR.
Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes.
Le VENDEUR atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le BIEN.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'ACQUEREUR aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes.

Il est précisé à l'ACQUEREUR que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et que pour la totalité et la pleine propriété des biens et droits objet des présentes, elle ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution devra être adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

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

- Le présent avant-contrat obligera le VENDEUR et la personne substituée dans tous ses termes.

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

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité de l'ACQUEREUR le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

- Toute somme versée par l'ACQUEREUR dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. L'ACQUEREUR donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les PARTIES. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts sauf autre choix qui sera à retenir par l'ACQUEREUR et communiqué au notaire rédacteur.

PLUS-VALUE

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

DROIT SUR ÉTAT

Cet acte sera enregistré au droit fixe des actes innomés conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts.

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et de l'acte authentique à régulariser.
Le VENDEUR supportera les frais de l'arpentage réalisé, des diagnostics, constats et états obligatoires, de fourniture de titres.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, l'**ACQUÉREUR** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de quatre cent cinquante euros (450,00 EUR) se décomposant comme suit :
- coût de la rédaction du présent acte : 240,00 EUR TTC soit 200,00 EUR HT
- droits d'enregistrement à verser au TRESOR PUBLIC : 125,00 EUR
- provision sur frais : 85,00 EUR.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour la publicité foncière que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.
Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

La somme de 240,00 EUR demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

OBLIGATION DE GARDE DU VENDEUR JUSQU'À L'ENTRÉE EN JOUISSANCE DE L'ACQUÉREUR

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le BIEN demeurera sous la garde et possession du VENDEUR.
En conséquence, il est convenu ce qui suit :

ELÉMENTS D'ÉQUIPEMENT

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

- les plaques de cheminées scellées, les inserts,
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur,
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs, les moquettes,
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite,
- les portes, planches et équipements de placard (tiroirs, penderie, porte-chaussures),
- les abattants de water-closets,
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif,
- les bancs de pierre, les margelles de puits et les vasques en pierre si terrain,
- les antennes extérieures de télévision,
- tout l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage,
- les convecteurs électriques,
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures,
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations,
- les motorisations de portail et de portes de garage s'il en existe,
- l'adoucisseur d'eau.

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

ENTRETIEN, RÉPARATION

Jusqu'à l'entrée en jouissance de l'ACQUEREUR, le VENDEUR s'engage à :

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

- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN indispensables pour y habiter : chaudière, chauffe-eau, VMC, évier de cuisine, pompes de relevage,
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules,
- entretenir le BIEN et ses abords,
- mettre hors-gel les installations en saison froide,
- réparer les dégâts survenus depuis la visite, notamment les carreaux cassés.

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

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que l'ACQUEREUR aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.

- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le VENDEUR entend que dans cette hypothèse l'ACQUEREUR soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le VENDEUR indique que le BIEN est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou les compagnies assurant le BIEN.
Il est entendu entre les parties que le VENDEUR détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.
Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

CONVENTIONS PARTICULIÈRES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES

Le **VENDEUR** autorise d'ores et déjà l'**ACQUEREUR** :

- à effectuer toutes démarches auprès de toutes administrations pour obtenir toutes autorisations d'urbanisme dont notamment tout permis de construire requis ;

- à procéder à l'affichage de la ou des autorisation(s) d'urbanisme délivrée(s) sur le bien ;

- à effectuer ou faire effectuer par une entreprise spécialisée, à ses frais et sous sa responsabilité, tous sondages, opérations de prélèvement, de mesurage et de vérification, qu'il jugera nécessaires à son projets, à charge pour lui d'y procéder à l'endroit le moins dommageable et de remettre en état le terrain ;

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

Il aura un droit d'accès sur demande au bâtiment, notamment pour la réalisation des études et de la pré-commercialisation.

L'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés à l'**ACQUEREUR** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés à l'**ACQUEREUR** sera faite sous la seule responsabilité du **VENDEUR**. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation…), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.

- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU VENDEUR

Au cas de décès du VENDEUR s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit VENDEUR s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.
En cas de pluralité de vendeurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les vendeurs.
Toutefois, en cas de décès du VENDEUR et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, l'ACQUEREUR pourra demander à être dégagé des présentes

en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUÉREUR

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale**,** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.
En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

RÉDACTION DE L'ACTE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte authentique de vente sera Maître Pierre-Yves THUET, retenu par les deux parties.

RÉQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout collaborateur de l'office notarial chargé d'établir l'acte de vente pour effectuer les formalités préalables telles que notamment les demandes d'état civil, d'extrait K bis, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, de purge de droit de préférence, de préemption, ainsi que pour signer les pièces nécessaires à ces demandes.

RENONCIATION A INSCRIPTION AU LIVRE FONCIER

Les parties reconnaissent avoir été averties par le notaire soussigné de l'intérêt qu'elles ont à faire publier le présent accord au livre foncier afin de le rendre opposable aux tiers. Dans l'instant elles requièrent le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de leur part, résultant d'une lettre recommandée adressée à la Société Civile Professionnelle « Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG, notaires associés », titulaire de l'office notarial à 3 Porte du Miroir, 68100 MULHOUSE, par laquelle l'une d'entre elles manifesterait son désir de faire effectuer cette inscription, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à celle-ci.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

CORRESPONDANCE

En suite des présentes, la correspondance, auprès de chacune des parties, s'effectuera à leur adresse ou siège respectif indiqué en tête des présentes.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les soussignés affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

EXECUTION FORCEE

L'**ACQUEREUR** se soumet à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L111-5 Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

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

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou

l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES
Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 17/07/2024
Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du #####27/11/2024
Copie de l'avis du domaine sur la valeur vénale du 27/12/2022 Copie de la lettre valant avis du domaine du 15/07/2024
Plan cadastral Vue GEOPORTAIL
Croquis d'arpentage AY n°43 Extrait de la matrice cadastrale
Plans du bâtiment FABER-SCHALLER & ASSOCIES
Plans des réseaux
Plan « servitude EP » Plan avec photos « Maison du Bailli : état équipement ville »
Certificat d'urbanisme
Copie du dossier de diagnostics techniques ACTIBAT 070923.5011 du 11/10/2023 « établissement culturel » Constat amiante DPE
Copie du dossier de diagnostics techniques ACTIBAT 300518.3250 du 11/10/2023 « appartement » CREP Constat amiante DPE Gaz Electricité
CREP du 12/10/2024
Copie de la lettre du SDEA du 19/08/2024
Etat NOTARISQUES

DONT ACTE sur quarante-huit pages

Comprenant **Paraphes**

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

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

M. CHRIST es-qualité VENDEUR	

M. BRAUNEISEN ACQUEREUR	
M. BAUMGARTNER ACQUEREUR	

Me THUET	

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Hau-Rhin
Pôle d'évaluation domaniale du Haut-Rhin
Cité administrative - Bâtiment B
3 rue Fleishhauer - 68026 COLMAR Cedex
Courriel : ddfip68.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien Paffenhoff
Courriel :sebastien.paffenhoff@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06 34 46 82 75

Réf DS:19902802
Réf OSE : 2024-68269-66851

Le 21/10/2024

Le Directeur départemental des Finances publiques du HAut-Rhin

à

VILLE DE RIBEAUVILLE

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet : prorogation de la valeur vénale fixée par l'avis n° Ose **2022-68269-00616** (**DS n° 7289690**) du 31/08/2022.

Immeuble concerné : Ancien tribunal situé 6 rue Klee à Ribeauvillé; Parcelle cadastrée section AL n° 11 d'une contenance de 8,64 ares.

Par saisine en date du 12/09/2024, vous sollicitez la prorogation de la valeur vénale de l'immeuble susvisé, en vue de sa cession.

Vous précisez, dans votre demande, que les conditions, tant matérielles que juridiques, de la réalisation de l'opération, sont restées identiques à celles prises en compte dans l'avis initial.

Au vu de ces éléments, la validité de l'avis n° Ose **2022-68269-00616** (**DS n° 7289690**) du 31/08/2022 valable jusqu'au 31/02/2024 peut être prorogée de douze mois supplémentaires, soit jusqu'au 31/02/2025 selon les modalités décrites dans l'avis précédent soit une valeur de 445 000 euros avec marge d'appréciation de 20 %.

Le présent avis est valable 12 mois.

Pour le Directeur et par délégation, la
responsable de la Division Missions Domaniales

Anne-Fleur FIEGEL
Inspectrice Principale des Finances Publiques

Accusé de réception en préfecture
068-216802694-20240221-1214-DE
Date de télétransmission : 22/02/2024
Date de réception préfecture : 22/02/2024

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

Séance du 21 février 2024

sous la présidence de M. Jean-Louis CHRIST, Maire

en l'absence M. Joseph PFEIFFER, Mme Catherine PFISTER, M. Benjamin WILHELM, M. Erick KEMAYOU WANDJI

Conseillers présents : 21
Nombre de procuration : 0
Date de la convocation : 15 février 2024

10. Désaffectation de « l'ancien tribunal » en vue de sa vente

M. Pierre-Yves THUET quitte la salle

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, notamment les articles L.2111-1 ; L. 2141-1 ;
VU la propriété communale du bien immobilier sis parcelle n°11, section AL, d'une contenance de 8,64 ares
VU l'usage associatif du bien immobilier ;
VU la publicité de l'offre réalisée sur les supports communaux ;
VU l'avis de France Domaine du 31/08/2022 ;
VU l'offre d'acquisition de Mme WINDHOLTZ Emilie et JAEGLE David reçue le 08/02/2024 ;
VU l'avis favorable de la Commission Réunie et des Finances du 14/02/2024 ;

CONSIDERANT l'intérêt communal à la vente de l'immeuble « ancien tribunal » pour un projet d'habitat ;

M. le Maire, Jean-Louis CHRIST expose,

L'ancien tribunal est un bâtiment emblématique de Ribeauvillé du XIXème siècle. Après que le Tribunal ait fermé, la ville l'avait acquis pour y abriter des activités associatives : atelier de couture pour le Pfifferdaj et atelier décors.

Avec l'achat en 2023 de l'ancien collège du couvent, il a été prévu de se séparer d'une partie du patrimoine de la ville pour concentrer toutes les activités associatives au même endroit. Il avait donc été décidé de vendre l'ancien tribunal pour y réaliser du logement.

Section AL, parcelle n°11 de 8,64 ares, au 6 rue Klee à Ribeauvillé

De fait, le bâtiment n'abritera plus d'activité associatives. Il sera complètement libéré en cours d'année 2024. Ce bien appartient au domaine privé communal. Il est proposé sa désaffectation du service public.

Quatre offres sont parvenues en Mairie. De celles-ci, il est proposé de retenir celle de Mme Emilie WINDHOLTZ et David JAEGLE au regard du prix et du projet :

- 400 000€ net vendeur
- résidence principale pour les acquéreurs et création de 4 logements de grande taille

La cession du bien immobilier est justifiée par les motivations d'intérêt général suivantes :

Accusé de réception en préfecture
068-216802694-20240221-1214-DE
Date de télétransmission : 22/02/2024
Date de réception préfecture : 22/02/2024

- développement de logements de grande surface destinés à l'accueil de familles en centre-ville historique ;
- rénovation/ re fonctionnalisation d'un ensemble historique situé en co-visibilité avec des monuments historiques ;
- prise en compte par le projet des attentes de la collectivité portant sur les travaux d'aménagement, notamment de stationnement ;
- valorisation financière de patrimoine communal
- optimisation de l'utilisation du patrimoine communal par le jeu des ventes/ acquisitions.

Au regard de l'offre proposée, tant financièrement que dans son contenu et son approche historique et qualitative en réponse aux objectifs municipaux, le Conseil Municipal à l'unanimité,

DECIDE la désaffectation de « l'ancien tribunal » en vue de sa vente ;
APPROUVE le principe de la vente de l'ancien tribunal à Mme Emilie WINDHOLTZ et David JAEGLE en nom propre ou par le biais d'une SCI à créer ;
AUTORISE M. le Maire ou son représentant à signer tout document utile à la réalisation de la vente ;
CHARGE Maître Pierre-Yves THUET, Notaire, de la réalisation de la vente.

Suivent les signatures au registre,
le Maire,

Jean-Louis CHRIST

VILLE DE RIBEAUVILLÉ
68150

Il est possible de contester la présente décision auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg – 31, avenue de la paix – 67000 STRASBOURG – dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Projet 2 04/04/2024

CRPCEN : 68020
20936401
PYT/ST/SP

PROMESSE DE VENTE
par
la Ville de RIBEAUVILLE
au profit de
M. David JAEGLE
Mme Emilie WINDHOLTZ

Immeuble à RIBEAUVILLE – 6 rue Klée
(ancien Tribunal d'Instance)

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE
À RIBEAUVILLE (68150), à l'Hôtel de Ville,

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), 3 Porte du Miroir, identifié sous le numéro CRPCEN 68020 ,

Avec la participation de Maître Julien LUCAS, notaire à MONTREAL LA CLUSE (01460), assistant l'acquéreur.

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La **VILLE DE RIBEAUVILLE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Haut-Rhin, dont l'adresse est à RIBEAUVILLE (68150), 2 place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

BÉNÉFICIAIRE

Monsieur David Eric Jean-Paul **JAEGLE**, directeur expert d'une cave, demeurant à RIBEAUVILLE (68150) 2 route de Colmar.
Né à COLMAR (68000) le 10 mars 1976.
Divorcé de Madame Séverine **GUTHMANN** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de COLMAR (68000) le 13 mai 2020, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Emilie **WINDHOLTZ**, professeure des écoles, demeurant à RIBEAUVILLE (68150) 2 route de Colmar.
Née à COLMAR (68000) le 7 mars 1983.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PROJET

QUOTITÉS VENDUES

La société dénommée VILLE DE RIBEAUVILLE vend la pleine propriété du BIEN.

QUOTITÉS ACQUISES

Monsieur David JAEGLE fera l'acquisition de la pleine propriété indivise du BIEN à concurrence de moitié.

Madame Emilie WINDHOLTZ fera l'acquisition de la pleine propriété indivise du BIEN à concurrence de moitié.

Avec faculté de substitution comme indiqué ci-après.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Les BENEFICIAIRES déclarent en outre ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la VILLE DE RIBEAUVILLE

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Concernant Monsieur David JAEGLE

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Emilie WINDHOLTZ

- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Bulletin numéro 2 du casier judiciaire ne révélant aucune interdiction d'acquérir.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

DOMANIALITE – DELIBERATIONS DECLASSEMENT - VENTE

DOMAINE PRIVÉ

Le représentant de la Ville de RIBEAUVILLE déclare que le BIEN objet des présentes est réputé dépendre du domaine privé du PROMETTANT au sens de l'article suivant du Code général de la propriété des personnes publiques :

Article L. 2211-1 :
"Font partie du domaine privé les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre Ier du livre Ier.
Il en va notamment ainsi des réserves foncières et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public".

Le BIEN a fait l'objet d'une désaffectation de service public suivant délibération prise par le conseil municipal le 21 février 2024 (point 10).

Le représentant de la Ville ès-qualités confirme :
- que la présente opération immobilière n'est pas réalisée dans le cadre d'une activité économique ayant un caractère permanent ou créant des distorsions de concurrence notable,
- que le BIEN n'a pas été acquis en vue de sa revente,
- que la vente intervient en dehors de toute démarche économique et constitue un acte de gestion de son patrimoine.

PROJET

DÉLIBÉRATION VENTE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération foncière aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 21 février 2024 (point 10) télétransmise à la préfecture le 22 février 2024 aux fins de contrôle de légalité conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.
Ladite délibération renseigne les conditions essentielles à cette décision conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (parties à l'acte, prix, chose, conditions particulières).
Une copie de cette délibération figure en annexe.
Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, ainsi déclaré par le représentant du PROMETTANT.

AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE / DE LA DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales un avis de la direction départementale / de la direction régionale des finances publiques a été rendu le 31 août 2022 et a été expressément visé dans la délibération.
Une copie est annexée.
La vente est consentie à un prix inférieur à celui fixé par la direction de l'immobilier de l'Etat, celui-ci étant justifié par des motifs d'intérêt général et comportant des contreparties suffisantes rappelés dans la délibération du 21 février 2024.

DÉLAI DE RECOURS

###Si purgé :

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

####Si non purgé :

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé ne s'est écoulé et que la commune reste susceptible de recevoir une notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.
Parfaitement informées du délai de recours non encore purgé, les PARTIES requièrent le rédacteur de régulariser les présentes.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La VILLE DE RIBEAUVILLE est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Louis CHRIST, agissant en sa qualité de maire élu à cette fonction, lequel est chargé d'exécuter les décisions de son conseil municipal ainsi qu'il résulte de l'article L 2122-21 du Code général des collectivités territoriales.

- Monsieur David JAEGLE est présent à l'acte.
- Madame Emilie WINDHOLTZ est présente à l'acte.

PROJET

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

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

Préalablement aux conventions des PARTIES, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

ENVOI DU PROJET D'ACTE

Un projet du présent acte a été adressé préalablement aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.
En conséquence, le BENEFICIAIRE ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux PARTIES un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le PROMETTANT déclare avoir porté à la connaissance du BENEFICIAIRE l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.
Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au BIEN, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.
Le PROMETTANT reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du BENEFICIAIRE.

PROJET

Pareillement, le BENEFICIAIRE déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.
Le devoir d'information est donc réciproque.
En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le PROMETTANT est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.
Les PARTIES attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

PROMESSE DE VENTE

PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).
Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A **RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) (68150) 6 Rue Klée**,
Un immeuble
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
AL	11	6 rue Klée	00 ha 08 a 64 ca	sol

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

Sont annexés :
- Un extrait de plan cadastral.
- Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne.
- Un plan cadastre Section AL 1997.

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire rédacteur des présentes de faire une plus ample description du **BIEN** vendu, déclarant parfaitement connaître les lieux pour les avoir visités antérieurement aux présentes.

ADRESSE POSTALE

Le PROMETTANT déclare que l'adresse postale du BIEN objet des présentes est la suivante : 6 rue Klée.

ABSENCE D'USAGE DU BIEN DÉPENDANT D'AUTRES BIENS

Le PROMETTANT déclare ne pas accéder à son BIEN en passant sur l'assiette d'un bien non vendu aux présentes, et que son BIEN n'est pas alimenté par des réseaux secs et/ou humides enfouis et/ou aériens passant sur l'assiette d'un bien non vendu aux présentes.

PROJET

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas à usage d'habitation comme ayant été mis à disposition d'associations communales pour diverses activités.

Changement de destination – Information – Déclaration

La destination caractérise ce pourquoi l'immeuble a été construit ou transformé. L'article R 151-27 du Code de l'urbanisme énonce cinq destinations possibles, savoir : l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics, et enfin les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire. L'article R 151-28 du même Code subdivise ces cinq destinations en sous-destinations dont la liste a été fixée par arrêté en date du 10 novembre 2016, depuis modifié.
En cas de changement de destination, entre les destinations ou les sous-destinations susvisées, à l'exception des sous-destinations d'une même destination, il y a lieu à déclaration préalable. Toutefois, si ce changement s'accompagne de travaux ayant pour objet la modification des structures porteuses ou de la façade du bâtiment, il y a lieu à obtention d'un permis de construire.
Il n'y a pas de prescription applicable à l'usage irrégulier d'un immeuble, cet usage irrégulier pouvant constituer une infraction pénale continue.

Le projet de transformation de la destination d'un immeuble peut être refusé par le maire ou son délégataire comme étant contraire au règlement du plan local d'urbanisme.

L'ACQUEREUR s'engage envers le VENDEUR à ne pas réaliser de gîtes ou meublés de tourisme dans les lieux.

ORIGINE DE PROPRIETE - LIVRE FONCIER

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE au nom du **VENDEUR** :
La Ville de RIBEAUVILLE.

La Ville de RIBEAUVILLE en est devenue propriétaire pour l'avoir acquis de l'ETAT aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Pierre-Yves THUET le 19 novembre 2012, par suite de l'exercice de son droit de priorité.

L'ETAT en était originairement devenu propriétaire suivant acte transcrit au livre foncier le 29 janvier 1910 sous annexe 16/1910.
Aux termes d'une décision de la Ministre d'Etat, Garde des Sceaux, Ministre de la Justice et des Libertés adoptée à PARIS le 23 octobre 2009, le BIEN dont il s'agit, inscrit au tableau général des propriétés de l'Etat sous le numéro 680 00910 51204 a été déclassé du Domaine Public de l'Etat comme n'étant plus affecté matériellement à l'usage du public ou à un service public avec effet au plus tard au 31 janvier 2010

PROJET

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

CARACTÉRISTIQUES

Les PARTIES conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des PARTIES, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PRÉALABLE

Les PARTIES ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.
En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.
Les PARTIES ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **20 décembre 2024**, à seize heures.
En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé **sans que cette prorogation puisse excéder le 30 décembre 2024.**

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas

PROJET

renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFICIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel.

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

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Pierre-Yves THUET notaire à MULHOUSE, 3 Porte du Miroir avec la participation de Maître Julien LUCAS.
En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le BENEFICIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFICIAIRE de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFICIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze (15) jours de celle-ci, alors la PARTIE la plus diligente mettra l'autre PARTIE en demeure, par acte

PROJET

d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des PARTIES refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFICIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFICIAIRE et par le notaire du BENEFICIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFICIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFICIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire, ci-après visée dans l'acte, au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil.
En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.
Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune

PROJET

modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.

- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.

- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFICIAIRE venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux PARTIES de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.
Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

Le rendez-vous de signature devra en toute hypothèse intervenir au plus tard le 30 décembre 2024.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les PARTIES attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.
Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les PARTIES.

PROJET

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.
Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **QUATRE CENT MILLE EUROS (400.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

NÉGOCIATION : ABSENCE

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.
Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

COUT DE L'OPÉRATION ET FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

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

Prix	400.000,00 EUR
Provision sur frais de la vente	28.600,00 EUR
dont 23.227,00 EUR pour les taxes fiscales sur la vente	
# provision sur frais de garantie hypothécaire ###	
dont 125,00 EUR pour le trésor public	
Honoraires de rédaction de la promesse de vente et droits d'enregistrement	425,00 EUR
Coût prévisionnel des travaux envisagés par l'acquéreur	800.000,00 EUR
Ensemble	##1.229.025,00 EUR
FINANCEMENT	
Fonds personnels	###429.025,00 EUR
Fonds empruntés	800.000,00 EUR
Ensemble ##	###1.229.025,00 EUR

PROJET

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire				
Caisse des Dépôts RECETTE DES FINANCES HOTEL DU TRESOR 45 R ENGEL DOLLFUS BP 32475 68097 MULHOUSE CEDEX 9	Domiciliation : SIEGE SOCIAL			
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
	40031	00001	0000174074K	96
Cadre réservé au destinataire du relevé	Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
	FR27	4003	1000	0100	0017	4074	K96
SCP PIERRE-YVES THUET ET CAPUCINE HERZOG - NOTAIRES ASSOCIES 3 PORTE DU MIROIR BP1045 68050 MULHOUSE CEDEX	Identifiant International de la Banque (BIC)			
	CDCG FR PP			

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans un délai de 8 jours à compter des présentes à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes sur un compte dont les références bancaires sont ci-avant indiquées la somme de QUARANTE MILLE EUROS (40.000,00 EUR).
Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la promesse de vente sera considérée comme caduque, et le BENEFICIAIRE sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

Nature de ce versement

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

Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.
Elle sera versée au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon les hypothèses suivantes :

- en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au PROMETTANT devenu vendeur ;

- en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au PROMETTANT à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN pendant la durée de celle-ci.

  L'intégralité de cette somme restera acquise au PROMETTANT même si le BENEFICIAIRE faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation. Son caractère indemnitaire fait qu'elle est imposable, elle doit être intégrée dans la déclaration de revenus ou de résultats.

PROJET

- toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au BENEFICIAIRE s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

  · si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

  · si le bien promis se révélait faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à le rendre impropre à leur usage ;

  · si le bien promis se révélait être grevé de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non à l'acte et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;

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

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

A défaut pour le BENEFICIAIRE d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le PROMETTANT sera alors en droit de sommer le BENEFICIAIRE de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours. Cette sommation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.
Faute pour le BENEFICIAIRE de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, ou de retirer ledit courrier, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au PROMETTANT.

Tiers convenu - Constitution d'un mandataire commun en qualité de tiers convenu

De convention entre les PARTIES, la somme sera affectée en nantissement par le PROMETTANT à la sûreté de sa restitution éventuelle au BENEFICIAIRE.
Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à Monsieur Patrick MEYER, comptable taxateur en l'office notarial 3 Porte du Miroir à MULHOUSE. qui en est constitué tiers convenu dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

Mission du tiers convenu

Le tiers convenu , mandataire commun des PARTIES, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra (PROMETTANT ou BENEFICIAIRE) selon ce qui a été convenu ci-dessus.
Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le tiers convenu ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des PARTIES ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les PARTIES sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir

PROJET

en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le tiers convenu .
La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.
Le tiers convenu est dès à présent autorisé par les PARTIES à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

Acceptation

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le tiers convenu

Décharge

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.
En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.
Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE POURRA RENONCER

La promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.
A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Origine de propriété

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

Situation hypothécaire

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

PROJET

Obtention d'un permis de construire purgé

Le BENEFICIAIRE désire changer la destination du BIEN comme indiqué ci-dessus et entend notamment effectuer des travaux ayant pour objet de modifier la façade du bâtiment.
Aux termes des dispositions de l'article R 421-14 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier la façade d'un bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous destinations définies aux articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme, ce qui est le cas en l'espèce, sont soumis à permis de construire.

En conséquence, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un permis de construire définitif et purgé de tous recours autorisant :

- Modification de façades (en site protégé)
- Création d'ouvertures et modification de toitures y compris terrasses
- Changement d'activité - passage du type W (bureaux, les banques et les administrations) à immeuble d'habitation.

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de 45 jours à compter de ce jour.

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

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

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le BENEFICIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFICIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

  · Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le BENEFICIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de

PROJET

cette condition, faisant alors son affaire personnelle de ces recours.

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

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

Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt(s)

Qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application de l'article L 313-1 du Code de la consommation.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des offres de prêts devant être obtenues :

- Organisme prêteur : ####.
- Montant maximum de la somme empruntée :HUIT CENT MILLE EUROS (800.000,00 EUR).
- Durée de remboursement :20 ans.
- Taux nominal d'intérêt maximum :4,13 % l'an (hors assurances).
- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le # .

Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFICIAIRE.
Le BENEFICIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la condition suspensive, le BENEFICIAIRE devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la condition suspensive,

PROJET

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.
Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.
Passé ce délai de huit jours sans que le BENEFICIAIRE ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFICIAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au PROMETTANT.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, le BENEFICIAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

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

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

PROJET

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

Le PROMETTANT s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.
Le PROMETTANT déclare que le BIEN est libre de toute charge et hypothèque. Le Livre Foncier ne révèle aucune inscription.

SERVITUDES

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

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme, du passage du Lutzelbach,

La servitude suivante est inscrite au livre foncier au profit du bien :

Numéro AMALFI : S2008RIB001550
Libellé : Servitude en ce sens que l'immeuble ne peut être utilisé que comme jardin et que tout changement de l'état actuel doit (...)
Complément d'information : - N° d'ordre de l'inscription : 1
- Intitulé complet : Servitude en ce sens que l'immeuble ne peut être utilisé que comme jardin et que tout changement de l'état actuel doit être évité
- Fondement(s) : consentement à inscription du 05/07/1909
- Informations complémentaires : Réf. feuillets fonds dominants: feuillet 1435 n°1 - Ci-reporté le 13/06/2000
Fond servant
RIBEAUVILLE S AL N° 0006
Fonds dominant
RIBEAUVILLE S AL N° 0011
Création 09/07/1909 09/07/1909 Chargement V2 RIBEAUVILLE / 168/1909

Une copie du titre constitutif a été remise au BENEFICIAIRE dès avant ce jour ainsi qu'il le reconnaît.

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

ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le PROMETTANT s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.
Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

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

- des vices apparents,

PROJET

- des vices cachés.

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

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

Toutefois, le PROMETTANT est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE

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

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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 et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour seront réparties entre les parties prorata temporis.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le PROMETTANT.
Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.
Le PROMETTANT déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

PROJET

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Certificat d'urbanisme d'information
Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 068 269 24 C0004, le 24 février 2024.
Le contenu de ce certificat a été intégralement et préalablement porté à la connaissance des bénéficiaires ce qu'ils reconnaissent.

Les bénéficiaires :

- 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.

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.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :
"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :
"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.
L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un

PROJET

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

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, à l'exception de travaux d'aménagement intérieurs,
- 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.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

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

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire

PROJET

régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

  · d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,

  · d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

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

Assurance-construction

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

PROJET

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

DIAGNOSTICS

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 énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

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

PROJET

Il est fait observer :
- que les **diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;**
- 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.

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

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT - 4A, rue de l'Eglise - 68700 Aspach-le-Haut-ASPACH-MICHELBACH, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes.
A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au PROMETTANT de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.
Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er 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.

PROJET

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 M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT le 8 août 2022, accompagné de la certification de compétence, est annexé.
Les conclusions sont les suivantes :
Conclusion :
Dans le cadre de la mission objet du présent rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.
(Conduits caves)

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.

Le BENEFICIAIRE déclare :

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

TRAVAUX ET REPÉRAGE AMIANTE

Le BENEFICIAIRE reconnaît également avoir été informé par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur, à savoir le décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 modifié et l'arrêté du 16 juillet 2019 modifié par l'arrêté du 23 janvier 2020, rendant obligatoire, avant la réalisation de tous travaux sur un immeuble bâti, un repérage amiante avant travaux (RAAT), éventuellement invasif par sondages et pouvant nécessiter l'analyse d'échantillons.
Ce RAAT permet d'établir la présence ou non de matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante et susceptibles d'être affectés directement ou indirectement du fait, notamment, de chocs ou de vibrations par les travaux et interventions visés à l'article R 4412-94 du Code du travail et définis par le donneur d'ordre.

PROJET

L'opérateur de repérage de l'amiante devra disposer de la certification avec mention et en justifier.
Le rapport technique rendu dans le cadre de sa mission de repérage devra être communiqué à l'entreprise en charge des travaux, afin de lui permettre de prendre les mesures adaptées à la protection de ses salariés intervenant sur le chantier.
En cas de non-respect de cette réglementation, la loi a fixé des amendes administratives et pénales.

Termites

Le PROMETTANT déclare :

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

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.
L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

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

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.
Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.
Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

PROJET

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.
Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

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

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

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par le décret numéro 2022-780 du 4 mai 2022 et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code.
L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Pour l'Outre-mer, l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

PROJET

Un diagnostic (6.3.C bis) établi par M. Franck BISCHOFF - ACTIBAT le 8 août 2022, référence 2268T1807820U est annexé.

Il y est indiqué ce qui suit :
« En l'absence de fourniture des consommations de chauffage et d'eau chaude exploitables à l'opérateur de diagnostic, il n'a pu être établi de chiffrage des consommations, ni de classement sur les échelles réglementaires.
Par conséquent le diagnostic de performance énergétique se limite à un descriptif sommaire du bien, de son enveloppe, de ses caractéristiques thermiques et de ses équipements énergétiques. »

Rénovation énergétique - Information
Le 17°bis de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose ce qui suit :

"Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;
L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :
-pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;
-pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.
Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.
Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis. Il fixe les délais prévus à l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis."

Le décret numéro 2022-510 du 8 avril 2022 pris en application a notamment créé les deux articles suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- Article R 112-18 :

"Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception prévue au cinquième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 sont ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :

PROJET

1° Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :
a) Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques mentionnés au livre VI du code du patrimoine ;
b) L'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label mentionné à l'article L. 650-1 du code du patrimoine ;
c) Les sites inscrits ou classés mentionnés au chapitre Ier du titre IV du livre III du code de l'environnement ;
d) Les constructions, en vertu des dispositions du règlement du plan d'occupation des sols applicable prises sur le fondement des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme, et relatives à l'aspect extérieur des constructions et aux conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, sous réserve du droit de surplomb pour une isolation thermique par l'extérieur prévu à l'article L. 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation ;
2° Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;
3° Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;
4° Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation."

- Article R 112-19 :

"Le délai de réalisation d'une rénovation performante globale mentionné au septième alinéa du 17° bis de l'article L. 111-1 est de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement. Pour les bâtiments et ou parties de bâtiments comprenant plusieurs logements, le délai de réalisation est de vingt-quatre mois lorsque le bâtiment comprend au plus cinquante logements et de trente-six mois lorsque le bâtiment comprend plus de cinquante logements.
Ce délai court à compter de la date du premier ordre de service délivré pour le démarrage des travaux de rénovation, et a pour terme la date du dernier procès-verbal de réception de ces mêmes travaux."

Audit énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'immeuble individuel objet des présentes n'étant pas à usage d'habitation, il n'a pas été établi d'audit énergétique.

A titre d'information, une étude technique a été réalisée par la société GESTenvironnement à SCHERWILLER en juillet 2023. Une copie est annexée.

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.

PROJET

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, ainsi révélé par l'état des risques.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Broyeur

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

Système de chauffage

Le PROMETTANT déclare que le système de chauffage est alimenté par deux chaudières gaz.
Le BENEFICIAIRE déclare avoir été en mesure de constater que ce système de chauffage est en service.

PROJET

Cuve enterrée

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

Dispositif de récupération des eaux de pluie

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

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.

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

Alarme

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas de dispositif d'alarme.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le BENEFICIAIRE 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.
Toutefois, s'agissant des éléments adjoints à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque les désordres trouvent leur siège dans un élément d'équipement destiné à fonctionner.
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.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de

PROJET

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 PROMETTANT atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau public de collecte des eaux pluviales urbaines.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.
Le BENEFICIAIRE déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.
Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels
Il existe sur la commune un plan de prévention des risques naturels prévisibles *« mouvements de terrain et sur-risque sismique de la Région de Ribeauvillé »* en date du 5 février 2007.
Les risques pris en compte sont : Mouvement de terrain.
Le bien est exposé.

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 de sismicité modérée (3).

PROJET

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est compris dans l'état NOTARISQUES annexé.
A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

- 1 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par BASOL.
- 3 sites industriels et activités de service sont répertoriés par BASIAS.

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 crées 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 de l'immeuble objet des présentes.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain 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.

PROJET

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone à aléa FAIBLE.
Une copie de la cartographie est comprise dans l'état NOTARISQUES annexé.

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le BENEFICIAIRE déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.
Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

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

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

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :
"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.
Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.
Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Ces consultations sont comprises dans l'état NOTARISQUES annexé.

PROJET

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.
Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

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

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

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

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
  - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

PROJET

- l'immeuble n’est frappé d’aucune pollution susceptible de résulter notamment de l’exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d’une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
- il n’a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l’environnement ;
- il n’a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d’activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l’environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d’incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu’il n’a pas reçu de l’administration en sa qualité de “ détenteur ”, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l’immeuble ;
- qu’il ne dispose pas d’information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, toute ou partie d’une installation classée ou, encore, d’une façon générale, une installation soumise à déclaration.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE indiquent ne pas agir à l'acte en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l’article 256 du Code général des impôts.
Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l’article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

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

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFICIAIRE soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au BENEFICIAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu’à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d’application des dispositions de l’article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFICIAIRE initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du

PROJET

bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le BENEFICIAIRE initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.
Le BENEFICIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le BENEFICIAIRE ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.
Le BENEFICIAIRE restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au PROMETTANT en exécution des présentes.
Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au 10 décembre 2024 et ce par lettre adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

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

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

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

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

Eléments d'équipement

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

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;

PROJET

- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

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

Entretien, réparation

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

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le BIEN dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du BIEN : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le BIEN et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

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

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les PARTIES conviennent que le BENEFICIAIRE aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.

- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

PROJET

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.
Le PROMETTANT indique que le BIEN est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le BIEN.

CONVENTIONS PARTICULIÈRES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES

Le PROMETTANT accepte que le BENEFICIAIRE effectue une visite du BIEN juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du BIEN tel qu'il a été la base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.
Cette visite se fera en présence d'un mandataire missionné par la mairie.

Enfin l'attention des PARTIES a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés au BENEFICIAIRE doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au BENEFICIAIRE sera faite sous la seule responsabilité du PROMETTANT. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation…), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.

- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des PARTIES en cas de difficultés survenues.

CONDITION DE SURVIE DE L'ACQUÉREUR

Au cas de décès de l'ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne physique et si bon semble à ses ayants droit, ou de dissolution judiciaire dudit ACQUEREUR s'il s'agit d'une personne morale**,** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.
En cas de pluralité d'acquéreurs personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les acquéreurs.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du BENEFICIAIRE venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de 500,00 EUR se décomposant comme suit :
- coût de la rédaction du présent acte : 300,00 EUR TTC soit 250,00 EUR HT

PROJET

- droits d'enregistrement à verser au TRESOR PUBLIC : 125,00 EUR
- provision sur frais : 75,00 EUR.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires tant pour la publicité foncière que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.
Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

La somme de 300,00 EUR demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

ENREGISTREMENT

Les présentes seront soumises au paiement sur état conformément à l'article 60 annexe IV du Code général des impôts, au droit fixe d'enregistrement de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

LIVRE FONCIER

Le BENEFICIAIRE bien qu'averti par le notaire de l'intérêt de la publication des présentes au livre foncier, requiert le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part, résultant d'une lettre recommandée adressée à la Société Civile Professionnelle « Pierre-Yves THUET et Capucine HERZOG, notaires associés », titulaire de l'office notarial à 3 Porte du Miroir, 68100 MULHOUSE, par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette inscription, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à cette inscription.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.
En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

PROJET

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

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

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.
Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.
Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

PROJET

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

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

TYPE D'ANNEXES
Extrait du procès-verbal des délibérations du conseil municipal du 21/02/2024
Copie de l'avis du domaine
Plan cadastral Vue GEOPORTAIL Plans cadastre
Copie du certificat d'urbanisme
Copie du dossier de diagnostics techniques ACTIBART 080822.4632 Constat amiante DPE
Copie de l'étude thermique simplifiée GESTenvironnement – juillet 2023

DONT ACTE sur quarante-quatre pages

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

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

M. CHRIST es-qualité PROMETTANT	

M. JAEGLE BENEFICIAIRE	
Mme WINDHOLTZ BENEFICIAIRE	

PROJET

Me LUCAS	

Me THUET	

PROJET

demarches-simplifiees.fr

Dossier Nº	:	19902802
Démarche	:	Consultation du Domaine (version de mai 2020)
Organisme	:	Direction générale des Finances Publiques

Ce dossier est **en construction**.

Historique

Déposé le	:	12 septembre 24 15:59

Identité du demandeur

Email	:	dgs@ribeauville.fr
SIRET	:	21680269400010
SIRET du siège social	:	21680269400010
Dénomination	:	MAIRIE
Forme juridique	:	Commune et commune nouvelle
Libellé NAF	:	Administration publique générale
Code NAF	:	84.11Z
Date de création	:	1 janvier 1978
État administratif	:	en activité
Effectif (ISPF)	:	50 à 99 salariés
Code effectif	:	21
Adresse	:	COMMUNE DE RIBEAUVILLE 2 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE 68150 RIBEAUVILLE FRANCE

Formulaire

Sélectionner le pôle d'évaluation domaniale compétent en fonction de la situation géographique du bien (les départements de compétence des pôles pluridépartementaux sont précisés entre parenthèses) :
68 - PED de Colmar

Pour des précisions sur les cas où la DNID doit être sélectionnée dans la liste ci-dessus, cliquer sur le lien :
https://immobilier-etat.gouv.fr/noticeDS#competence

Les modes opératoires sont disponibles en cliquant sur l'URL ci-dessous
https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/fe50ca9e6b43490fa615/

Liste des contacts (exclusivement pour les questions "métier" liées à la consultation du Domaine préalablement à l'envoi du formulaire)
https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/9696a5c3e60e44409379/

1. Coordonnées de la personne à contacter

Nom, Prénom de la personne à contacter y compris pour une visite sur place
David FESSELET

Fonctions
DGS

Catégorie du demandeur
Collectivité territoriale, groupement et EPL

Numéro de téléphone
07 86 21 34 73

Adresse courriel
dgs@ribeauville.fr

En cas d'action pour le compte d'un tiers, nom du mandant :
Non communiqué

Demande effectuée dans le cadre de la relation de confiance
Non communiqué

2. Description de l’opération envisagée (voir notice) :

Nature de l'opération
Cession

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières
Rationalisation immobilière

Opération d'ensemble
Non

Calendrier prévisionnel
4ème trimestre 2024

Des négociations sur le prix ont-elles été engagées ?
Oui

Si oui, indiquer le prix négocié ou demandé :
Non communiqué

3. Identification, description du ou des biens (voir notice) :

Demande d'évaluation justifiant l'utilisation d'un tableur
Pour les seules demandes d'évaluation portant sur plus de 3 biens distincts, vous pouvez utiliser l'un des formats de tableur ci-dessous (les situations justifiant l'utilisation du tableur sont précisés dans la notice).
De manière générale, il est fortement recommandé, pour faciliter et accélérer le traitement de votre dossier, de compléter un formulaire par bien à évaluer.

Tableur Excel ou OpenOffice :https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/e16abf079b2c4cb3a88a/

Ne peut pas omettre de joindre en fin de formulaire les pièces justificatives pour les biens décrits dans le tableur.

Adresse précise du bien à évaluer :
6 rue Klee

Complément d'adresse
68150 RIBEAUVILLE

Parcelles cadastrales
AL n°11

Numéro(s) de lot(s)
Non communiqué

Département et commune du bien à évaluer
68 / 68269 - Ribeauvillé

Nature du bien
Autre

Si autre, précisez
Ancien Tribunal

Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)
Non communiqué

Le bien a-t-il déjà été évalué par le service du Domaine ?
Oui

Le bien a-t-il été évalué par un expert privé ?
Non

4. Situation juridique du bien (voir notice) :

Identité des propriétaires du bien :
Commune de Ribeauvillé

Situation locative du bien :
Libre

5. Urbanisme (voir notice) :

Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Oui

Zonage PLU
U

Préciser le zonage (UA, UB...) :
UA

Si le PLU est dématérialisé, indiquer l'adresse URL du PLU en lieu et place de la pièce jointe :
67 rue des juifs

Situation Particulière
Non communiqué

Date de référence
Non communiqué

Servitudes administratives ou de droit privé :
Non communiqué

Réseaux et voiries :
Non communiqué

6. Précisions complémentaires

Précisions complémentaires :
Délibération de vente prévue au 4ème trimestre.
Demande de prolongation de durée de l'avis en cours.

Référence interne de votre demande
Non communiqué

7. Autres documents joints à la demande : (photos et autres documents utiles à la réalisation de l'évaluation cf. notice)

Signataire

Nom du signataire :
David FESSELET

Qualité du signataire
DGS

Messagerie

Email automatique, 12 septembre 24 15:59

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n°2021/68269 - Ribeauvillé/19902802 a bien été reçu]Bonjour,Nous vous confirmons la bonne réception de votre demande d'évaluation (dossier nº 2021/68269 - Ribeauvillé/19902802, votre référence interne).Cet accusé de réception vaut preuve de dépôt.Si votre dossier est complet, vous recevrez très prochainement un accusé de réception vous informant de son passage en instruction. À tout moment, vous pouvez consulter votre dossier et les éventuels messages que nous vous ferons parvenir à cette adresse : https://www.demarches-simplifiees.fr/dossiers/19902802 .Cordialement,Le pôle d'évaluation domaniale

Projet 1 du 16/10/2024

CRPCEN : 68020
21107701
PYT/ST/AD

REPERTOIRE : DU

VENTE
par Mme Nathalie KANMACHER née MULLER
au profit de
la Ville de RIBEAUVILLE

Portant sur une parcelle à RIBEAUVILLE (68150) « Husmatt »
Section 35 n°529/41

PROJET

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
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), 3 Porte du Miroir, identifié sous le numéro CRPCEN 68020,

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 –

Madame Nathalie Anne MULLER, ####, demeurant à ##### épouse de Monsieur Claude **KANMACHER**,
Mariée sous le régime #####

Commenter [ST1]: En attente informations d'état-civil

Née à DAKAR (SENEGAL) le 26 juillet 1961.
De nationalité française.
Résidente au sens de la règlementation fiscale.

- ACQUEREUR –

La **VILLE DE RIBEAUVILLE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Haut-Rhin, dont l'adresse est à RIBEAUVILLE (68150), 2 place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 216802694.

QUOTITÉS VENDUES

Madame Nathalie KANMACHER vend la pleine propriété du **BIEN**.

QUOTITÉS ACQUISES

La VILLE DE RIBEAUVILLE acquiert la pleine propriété.

PRÉSENCE – REPRÉSENTATION

- Madame Nathalie KANMACHER est présente à l'acte.

- La VILLE DE RIBEAUVILLE est représentée à l'acte par :
Monsieur Jean-Louis CHRIST agissant en sa qualité de Maire de la 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 #### 2024 télétransmise à la Préfecture du Haut-Rhin le #### 2024, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :
- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

PROJET

- ######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.

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :
- Extrait d'acte de naissance.
- Carte nationale d'identité.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :
- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUÉREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUÉREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

NATURE ET QUOTITÉ 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

DÉSIGNATION

A RIBEAUVILLE (HAUT-RHIN) 68150
La parcelle
Figurant ainsi au cadastre :

PROJET

Section	N°	Lieudit	Surface	Nature
35	529/41	Husmatt	00 ha 44 a 49 ca	prés

Un extrait de plan cadastral est annexé.

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

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître le bien et son emplacement et renonce à ce qu'il en soit fait plus ample description aux présentes.

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** est inscrit au livre foncier de RIBEAUVILLE au nom de :
« PRO. : MULLER Nathalie"

Le bien a été transcrit à son nom propre au livre foncier le 29 novembre 1990 par suite de licitation-succession (annexe 247/1990).

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

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.
Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

P R I X

La vente est conclue moyennant le prix de **VINGT-CINQ MILLE EUROS (25 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX – MODALITES

PROJET

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.
Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.
Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.
Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.
En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires ne sera pas nécessaire.

HYPOTHÈQUE LÉGALE DU VENDEUR ET DE L'ACTION RÉSOLUTOIRE

Jusqu'à entier paiement du prix de la présente vente et complète exécution des obligations y stipulées, les biens vendus demeureront grevés de l'hypothèque légale 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.

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent l'inscription au livre foncier de RIBEAUVILLE de la propriété du **BIEN** au nom de l'**ACQUEREUR**.

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

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

PROJET

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.
Cet immeuble bénéficie de l'exonération de l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa durée de détention dans le patrimoine du **VENDEUR** et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.
Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

DOMICILE FISCAL

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

TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Commenter [ST2]: À vérifier

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

##Le terrain n'étant pas classé en zone constructible ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe sur la cession de terrain devenu constructible n'est pas exigible conformément aux dispositions de l'article 1529 I du Code général des impôts.

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

##Article 1605 nonies III du Code général des impôts
Le terrain n'étant pas classé en zone constructible ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

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

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.
Le seuil actuel est de 180.000 euros, tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

IMPÔT SUR LA MUTATION

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

DROITS

Néant

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

PROJET

EXPOSE

La vente a été conclue directement et amiablement entre l'**ACQUEREUR** et le **VENDEUR**.
Un projet du présent acte a été adressé préalablement aux parties qui le reconnaissent et déclarent en avoir pris connaissance dès avant ce jour.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

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

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

SERVITUDES

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

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

ETAT DU BIEN

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

PROJET

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 le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**.

Toutefois, le **VENDEUR** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.
Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.
Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, 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.

PROJET

CONTENANCE

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

IMPÔTS 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 taxes.
La taxe foncière est répartie entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

DISPENSE D'URBANISME

L'**ACQUEREUR** a requis l'établissement de l'acte sans la production des pièces d'urbanisme.
Il résulte néanmoins du courriel de la Ville de RIBEAUVILLE du #### 2024, ci-annexé, que la parcelle est située en zone ####du Plan Local d'Urbanisme.

Commenter [ST3]: À fournir

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :
"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire

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

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :
"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite.
L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

DROIT DE PRÉEMPTION 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.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA SAFER

Commenter [ST4]: À vérifier

PROJET

L'immeuble est situé dans la zone de préemption de la SAFER GRAND EST.
Le notaire l'a informée des prix et conditions de la vente par envoi dématérialisé le , dont un exemplaire est annexé.
La SAFER a renoncé à son droit de préemption le ### .

#####La vente n'a pas fait l'objet d'une notification à la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural, par abréviation "S.A.F.E.R." s'agissant d'un immeuble à vocation non agricole non situé dans une zone visée par l'alinéa premier de l'article L 143-1 du Code rural et de la pêche maritime.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques
Un état des risques est annexé.

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles
Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ABSENCE DE REMBLAYAGE
Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.
Le **VENDEUR** déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE
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).

NÉGOCIATION 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.

PROJET

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **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.
Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.
Le **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.
Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

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 l'adresse indiquée en tête des présentes.
Le **VENDEUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une

PROJET

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 collaborateur 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.

EXÉCUTION FORCÉE

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.

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.

AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les parties autorisent l'office notarial à détruire les documents originaux et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.
Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.
Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités

PROJET

notariales,

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

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.
Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.
Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.
L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.
Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

RÉCAPITULATIF DES ANNEXES

N°	TYPE D'ANNEXES	référence (titre)
1	Extrait des délibérations du Conseil Municipal	Présence - représentation
2	Plan cadastral	Désignation
3	Courriel de la mairie	Urbanisme

PROJET

5	Etat des risques	Diagnostics environnementaux

DONT ACTE sur quatorze pages

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

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

Mme Nathalie KANMACHER VENDEUR	
M. CHRIST Es-qualités ACQUEREUR	
Me THUET NOTAIRE	

PROJET

PLAN LOCAL D'URBANISME

Document de travail

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Novembre 2024

SOMMAIRE

Avant-propos 5

I. La cohérence du projet d'aménagement et de développement communal 7

II. Orientations générales concernant la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la prise en compte des continuités écologiques 9

A. Organisation maitrisée des espaces agricoles et viticoles et des activités développées ... 9

B. Protection des espaces naturels et forestiers et prise en compte des continuités écologiques 9

III. Orientations générales concernant le paysage et les risques 11

A. Organiser les grands paysages reflétant RibeauvillÉ 11

B. Prendre en compte les contraintes et les risques dans le projet communal 11

IV. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'URBANISME ET L'HABITAT 13

A. Préservation et mise en valeur du centre ancien - renforcement du tissu bâti général 13

B. Mixité urbaine, habitat et diversité des fonctions 14

C. Maitrise et planification du développement urbain 14

D. PRISE EN COMPTE DE LA NATURE DANS LA VILLE 14

V. Orientations générales concernant les transports, les déplacements et le développement des communications numérique 15

A. Développer les connexions internes et externes du territoire 15

B. Bénéficier d'une bonne connexion numérique sur l'ensemble de la commune 15

VI. Orientations générales concernant les réseaux d'energie et le developpement des energies renouvelables 15

VII. Orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique, les équipements et les loisirs 17

A. Maintenir une dynamique économique sur le territoire 17

B. Répondre au statut de BOURG-CENTRE EN CONFIRMANT LE NIVEAU des services et équipements 17

VIII. Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 18

AVANT-PROPOS

L'article L.151-5 *créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015* (ancien article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme) puis modifié par la LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

"Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 …, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

…

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de la ville de Ribeauvillé a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Cette procédure est l'occasion pour les élus, les techniciens, les partenaires institutionnels et les habitants de définir, sur la base d'un diagnostic territorial général, les éléments de la commune à faire évoluer, ainsi que les atouts et les opportunités à saisir pour l'avenir de la commune. Ce moment de réflexion partagée est l'occasion de dessiner les contours (et un contenu) d'un projet de territoire qui associe volonté politique et réalisme, développement nécessaire et aménagement raisonné à court, moyen ou long terme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet de territoire, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Le P.A.D.D. de Ribeauvillé, en se situant dans le droit fil des objectifs présentés par l'article précédent, met en avant, dans ce document, un certain nombre d'orientations qui traduisent les choix d'aménagement de la commune.

Lors de la délibération de prescription en conseil municipal, votée le 9 novembre 2016, les élus ont débattu sur des objectifs que doit suivre le projet du PLU. Ces objectifs sont transcrits dans le présent P.A.D.D.
Le P.A.D.D. procède d'une vision globale et cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, concernant à la fois les espaces naturels et urbanisés.

La notion de développement durable implique une réflexion approfondie sur les choix d'urbanisme retenus qui devront s'inscrire dans le temps en évitant que les solutions d'aujourd'hui ne deviennent les problèmes de demain.
Ceci ne signifie pas que le P.A.D.D. est un document figé, au contraire, il doit être évolutif et adaptable.
Ainsi tout en respectant les objectifs généraux et options d'aménagement, les actions et opérations peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées.

A noter que le P.A.D.D. prend notamment en compte les dispositions supra-communales présentées par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Montagne-Vignoble-Ried approuvé en 2019.

I. LA COHERENCE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune souhaite, à travers son PLU, favoriser l'affirmation de l'identité communale actuelle, tout en définissant les caractéristiques locales pour les années à venir.

Le projet local s'inscrit dans le cadre du statut de "bourg-centre" qui est attribuée à la commune par le SCoT Montagne-Vignoble-Ried. Cette vocation est jugée stratégique au niveau du SCoT. Celui-ci met en avant « *la taille critique et la polarisation des équipements et services qui doivent y être confortées et renforcées* ». De plus, « *en matière d'urbanisme et d'organisation spatiale, les bourgs-centres devront engager un travail d'anticipation en se dotant d'un projet urbain qui intègre particulièrement les impératifs de polarisation et de centralité inhérentes à la vocation définie* ». Enfin, *« grâce à la présence des bourgs-centres, la vie du territoire du SCoT échappe à la simple logique d'espace de péri-agglomération strictement résidentiel comme pourrait l'induire la proximité de Colmar, et fonctionne de façon significative comme un territoire de vie à part entière* ».

Ce statut est confirmé par le projet communal.

- Le projet met en avant la volonté de fixer les conditions de nature à impulser un accroissement démographique raisonné, en prenant en compte le statut de la commune dans l'armature urbaine du SCoT, et de son attractivité.
  Cet objectif suppose qu'à l'horizon 2040, la commune compte une population des ménages d'environ 4 800 habitants (hors communautés comptées à part). La progression démographique envisagée doit permettre notamment un développement de la population locale adapté au rang de la commune ainsi qu'un maintien voire un renforcement du niveau des équipements publics existants au niveau local, avec prise en compte des besoins de tous les types de population.
  Les dispositions précédentes s'inscrivent dans le cadre du renforcement de la polarité de Ribeauvillé au sein de son bassin de vie.

- Au niveau foncier, il s'agira de redéfinir une stratégie visant à la mobilisation d'un potentiel suffisant de nature à permettre à satisfaire l'ensemble de besoins, le but étant de permettre l'accueil d'une population diversifiée : primo-accédants, ménages en phase de décohabitation, familles…
  La prise en compte au niveau local des enjeux actuels de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, permettront de valoriser un certain nombre d'espaces en devenir (mutation du tissu bâti ou densification des espaces interstitiels encore disponibles)

- Concernant l'aspect économique, il s'agira notamment de prendre en compte les entreprises existantes, encore en activité. Il s'agira également de renforcer l'appareil commercial du centre-ville de façon à répondre aux besoins de la population. L'économie locale est également fortement liée à la filière touristique ; l'objectif d'un tourisme durable et qualitatif s'appuie notamment sur la mise en valeur du patrimoine naturel et historique de la ville.

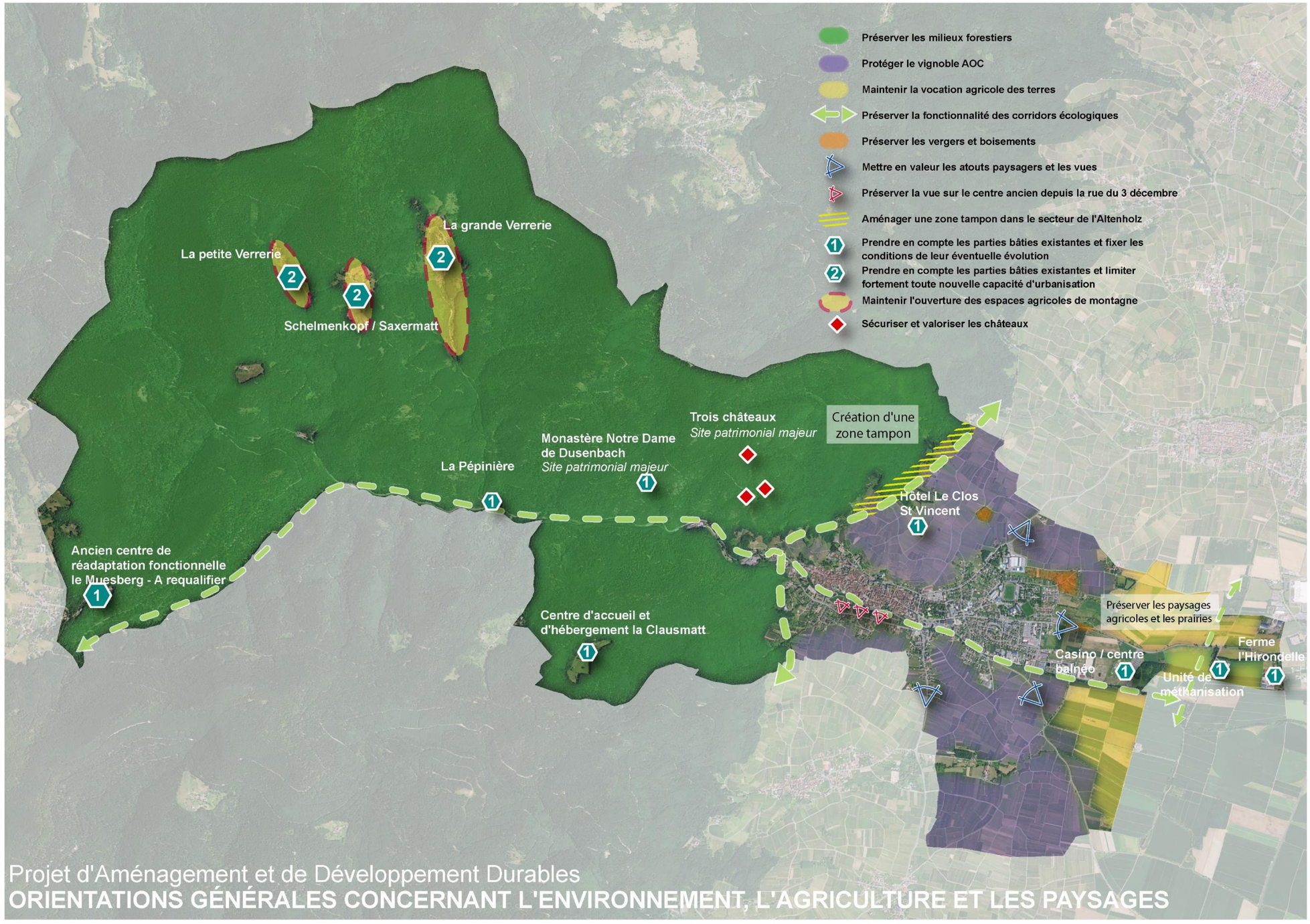
- Le projet prend en compte l'importance du secteur agricole et notamment viticole en tant qu'agent économique, d'aménagement et de structuration du territoire. Ainsi, les espaces qui seront dédiés à l'agriculture et au vignoble seront préservés et réservés à cette activité.

- Les espaces naturels sont quant à eux appréhendés dans leur multitude et leur diversité : espaces forestiers, milieux humides, ripisylves… Ainsi, leur préservation et leur mise en valeur apparaissent comme un élément local majeur avec notamment la nécessité affichée de s'inscrire dans une vision supra-communale de protection des continuités écologiques.
  Les espaces verts localisés dans le périmètre urbanisé (jardins, cours d'eau, ripisylve…) sont également mis en avant par le projet, compte tenu de leur intérêt environnemental et paysager local.
  Compte tenu du contexte local et de la présence d'un certain nombre de sites accueillant de l'habitat diffus sur les versants à l'Ouest du ban, il conviendra de définir les conditions d'évolution de l'urbanisation dans ces périmètres au vu, notamment, des objectifs précédents de préservation prioritaire des espaces naturels. Enfin, le document s'attache également de prendre en compte les risques naturels existants localement.

- Le projet prend en compte le patrimoine naturel et bâti. Ce patrimoine doit pouvoir bénéficier de mesures de protection adaptées à chaque cas. Cet objectif sera également de nature à poursuivre la valorisation paysagère des sites.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations et enjeux socio-économiques, urbains ou environnementaux.

Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent, le cas échéant, être complétées ou réajustées. Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les orientations.


Préserver les milieux forestiers
Protéger le vignoble AOC
Maintenir la vocation agricole des terres
Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques
Préserver les vergers et boisements
Mettre en valeur les atouts paysagers et les vues
Préserver la vue sur le centre ancien depuis la rue du 3 décembre
Aménager une zone tampon dans le secteur de l'Altenholz
1 Prendre en compte les parties bâties existantes et fixer les conditions de leur éventuelle évolution
2 Prendre en compte les parties bâties existantes et limiter fortement toute nouvelle capacité d'urbanisation
Maintenir l'ouverture des espaces agricoles de montagne
Sécuriser et valoriser les châteaux
La petite Verrerie
La grande Verrerie
Schelmenkopf / Saxermatt
Trois châteaux
Site patrimonial majeur
Création d'une zone tampon
Monastère Notre Dame de Dusenbach
Site patrimonial majeur
La Pépinière
Hôtel Le Clos St Vincent
Ancien centre de réadaptation fonctionnelle le Muesberg - A requalifier
Centre d'accueil et d'hébergement la Clausmatt
Préserver les paysages agricoles et les prairies
Casino / centre balnéo
Unité de méthanisation
Ferme l'Hirondelle
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT, L'AGRICULTURE ET LES PAYSAGES

II. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LA GESTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET LA PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

A. ORGANISATION MAITRISEE DES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES ET DES ACTIVITES DEVELOPPEES

La commune de Ribeauvillé présente une empreinte agricole essentiellement tournée vers la viticulture. Une activité dynamique et structurée, marquant de son empreinte le territoire communal, est ainsi mise en avant. Ce terroir bénéficie d'une valorisation et d'une protection au titre du classement AOC ou AOC Grands Crus (Geisberg, Kirchberg et Osterberg). Le projet développé souhaite favoriser une permanence de la profession et la mise en avant de l'importance de cette activité tant au niveau économique que touristique et paysager.

De façon à encadrer les éventuels projets d'évolution des équipements agricoles, il conviendra de fixer des dispositions permettant la concrétisation de ceux-ci, dans des sites spécifiques.

Sont également mis en avant les sites de pâturage en montagne, à conserver en tant qu'espaces ouverts de façon à limiter les enfrichements.

Le PLU de Ribeauvillé s'attache à garantir la pérennité des terres agricoles en limitant les pressions foncières sur ces espaces. Un équilibre entre préservation de l'outil de travail et développement urbain est ainsi assuré.

1. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'ORGANISATION DES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES

N°	Orientations
1.1.	**Mettre en valeur et protéger les coteaux viticoles, qui s'inscrivent comme des éléments du patrimoine local et de production viticole**
1.2.	**Poursuivre les mesures de protection existantes concernant les murets en pierre sèche.**
1.3.	**Définir le principe d'une inconstructibilité des espaces pour des bâtiments agricoles, sauf secteurs particuliers. Dans ce cas, organiser cette constructibilité.**
1.4.	**Permettre le maintien sur les versants montagneux, des espaces agricoles ouverts. Les hameaux et clairières connaissent un enfrichement croissant depuis le déclin de l'agriculture pastorale. Dans ces espaces (Grande et Petite Verreries, Saxermatt, Clausmatt, Kalbplatz, Schelmenkopf), l'objectif est de favoriser le maintien des espaces ouverts (tendance à la fermeture des paysages par les boisements), voire leur reconquête par la remise en exploitation des pâturages. Aussi, le déboisement est envisagé sur d'anciens prés-vergers.**
1.5.	**Prendre en compte les constructions et les activités non agricoles, pourtant localisées dans ces espaces. Permettre leur évolution sous condition en assurant une bonne intégration dans le site et l'environnement**
1.6.	**Assurer le bon fonctionnement des sites d'étangs.**

B. PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

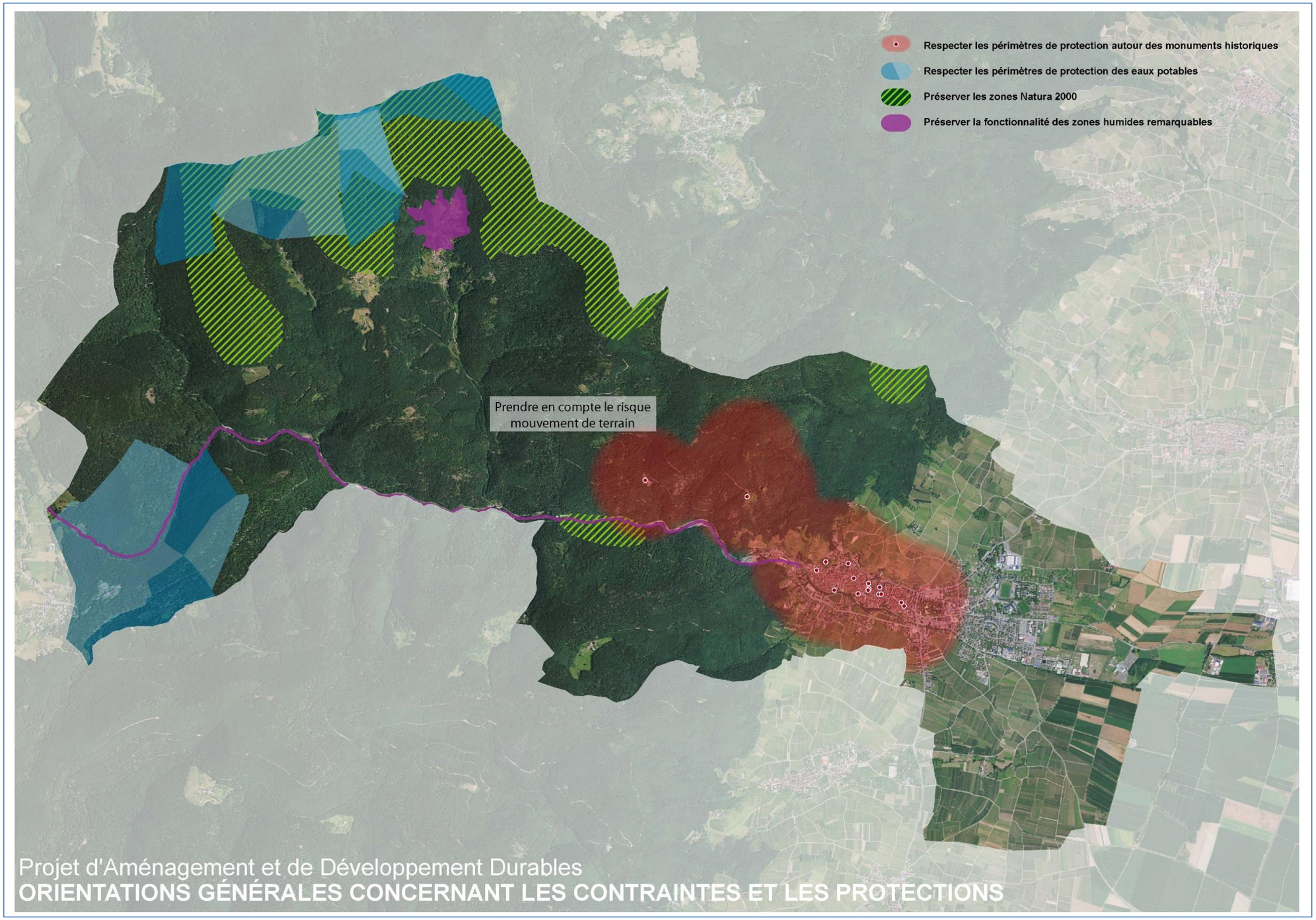
Appréhender l'écologie et les espaces naturels a pour principal dessein de définir les différentes structures utilisées par la biodiversité sur le territoire. Cette analyse permet de mettre en évidence le fonctionnement des écosystèmes à l'échelle communale mais également supra-communale. La trame verte et bleue désigne un ensemble de milieux naturels, terrestres ou aquatiques qui sont reliés entre eux et qui constituent des habitats vitaux pour les espèces qui leur sont inféodées. De façon générale, il s'agira ici de placer les espaces naturels de la commune dans une perspective supra-communale afin de bien prendre en compte les interdépendances et continuités naturelles existantes à ce niveau d'étude. Le territoire communal est concerné par plusieurs réservoirs de biodiversité et par des corridors écologiques.

Les grands espaces boisés présents sur la commune se trouvent localisés sur les versants, dans la partie Ouest du territoire. Il s'agit d'espaces comprenant les forêts communales et domaniales, ainsi que la forêt privée.

A noter la présence de vergers, d'arbres isolés, de bosquets… au sein de la partie agricole et viticole à l'Est, ce qui apporte une diversité environnementale et paysagère sur cette partie du territoire.

2. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS ET LA PRISE EN COMPTE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

N°	Orientations
2.1.	**Préserver la diversité écologique de la trame verte et bleue : les points 2.1.1 à 2.1.3 sont ainsi mis en avant.**
2.1.1	**Protéger l'ensemble des espaces forestiers à l'Ouest du ban. Mise en avant de l'intérêt biologique, paysager, économique et récréatif de ces espaces.**
2.1.2	**Préserver le Strengbach et ses abords, ainsi que les cours d'eau secondaires : Lutzelbach, Altenbach, Weierbach… Assurer le bon fonctionnement du réseau hydrologique.**
2.1.3	**Préserver les ensembles naturels localisés sur le ban communal et présentant plusieurs types d'intérêts (environnemental, paysager…) : vergers, arbres isolés, prairies…**
2.2.	**Prendre en compte les milieux naturels remarquables : sites Natura 2000, zones de protection du biotope, zones humides…** **Au sein des zones humides remarquables et zones humides avérées, il conviendra d'encadrer fortement le bâti existant de manière à maintenir la fonctionnalité de ces espaces. D'une manière générale la fonctionnalité des zones humides devra être maintenue et, en cas d'impossibilité, tout impact éventuel devra faire l'objet de compensation.**
2.3.	**Poursuivre la création d'une zone tampon dans le secteur de l'Altenholz afin de recréer une lisière forestière (et protection des vergers au sud du chemin le long de la lisière).**
2.4.	**Prendre en compte les parties bâties implantées dans des périmètres naturels ou agricoles, et non liées aux affectations précédentes. Dans ce cas :** – **soit fixer les conditions de leur éventuelle évolution ;** – **soit limiter fortement toute nouvelle capacité d'urbanisation.**


Respecter les périmètres de protection autour des monuments historiques
Respecter les périmètres de protection des eaux potables
Préserver les zones Natura 2000
Préserver la fonctionnalité des zones humides remarquables
Prendre en compte le risque mouvement de terrain
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES CONTRAINTES ET LES PROTECTIONS

III. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE PAYSAGE ET LES RISQUES

A. ORGANISER LES GRANDS PAYSAGES REFLETANT RIBEAUVILLÉ

Située dans le cadre prestigieux du piémont viticole, au débouché de la vallée du Strengbach, la commune de Ribeauvillé comprend deux unités paysagères principales bien distinctes : le piémont viticole et les versants montagneux boisés. Au sein de ces deux unités principales, le vallon du Strengbach et la plaine agricole sous-vosgienne constituent des sous-unités qui induisent une grande variété de composantes paysagères. A noter également dans ce paysage, l'importance de la trame urbaine et des différents châteaux juchés sur les promontoires rocheux. Il en résulte une organisation structurée et cohérente du territoire d'où le paysage tire toute sa force et sa richesse.

L'objectif principal sera ici d'assurer le maintien et l'équilibre entre les différentes composantes paysagères tout en intégrant dans ce contexte la possibilité de prévoir des aménagements liés au développement de la commune.

Concernant le paysage urbain, il conviendra de ne pas désorganiser les fronts existants et de favoriser le caractère compact du tissu bâti.

3. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PAYSAGES

N°	Orientations
3.1.	Préserver la qualité paysagère des espaces boisés sur les versants et du vignoble.
3.2.	Préserver l'ouverture des clairières existantes dans la partie Ouest du ban.
3.3.	Conserver la cohérence paysagère des espaces de plaine à l'Est du ban.
3.4.	Maintenir et valoriser la structure paysagère de la ville.
3.5.	Préserver les espaces paysagers de respiration présents dans la trame bâtie, notamment les perspectives remarquables sur la ville historique depuis la rue du 3 décembre.
3.6.	Intégrer la notion d'impact paysager dans le cadre de tout développement urbain.
3.7.	Tendre vers une agglomération présentant des limites clairement définies et des façades urbaines cohérentes : proscrire tout développement de l'urbanisation le long de la route des vins, poursuivre la valorisation paysagère des entrées de ville…

B. PRENDRE EN COMPTE LES CONTRAINTES ET LES RISQUES DANS LE PROJET COMMUNAL

Le ban communal de Ribeauvillé est concerné par quelques contraintes sur l'ensemble de son ban (aires AOC, …) influant sur les possibilités de développement local. La prise en compte des dispositions rattachées à ces contraintes doit permettre de traiter au mieux les problématiques existantes.

Le ban de Ribeauvillé est également concerné par des risques naturels, notamment par les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) « mouvement de terrains et sur-risque sismique », visant à se prémunir contre ces types de risques. Le PPRN intègre deux zones à risques différentes (faible et moyen).

La prise en compte de l'ensemble des risques et contraintes identifiés sur le territoire est un enjeu majeur du projet d'aménagement de la commune et se retrouve ainsi de façon transversale dans d'autres orientations du PADD.

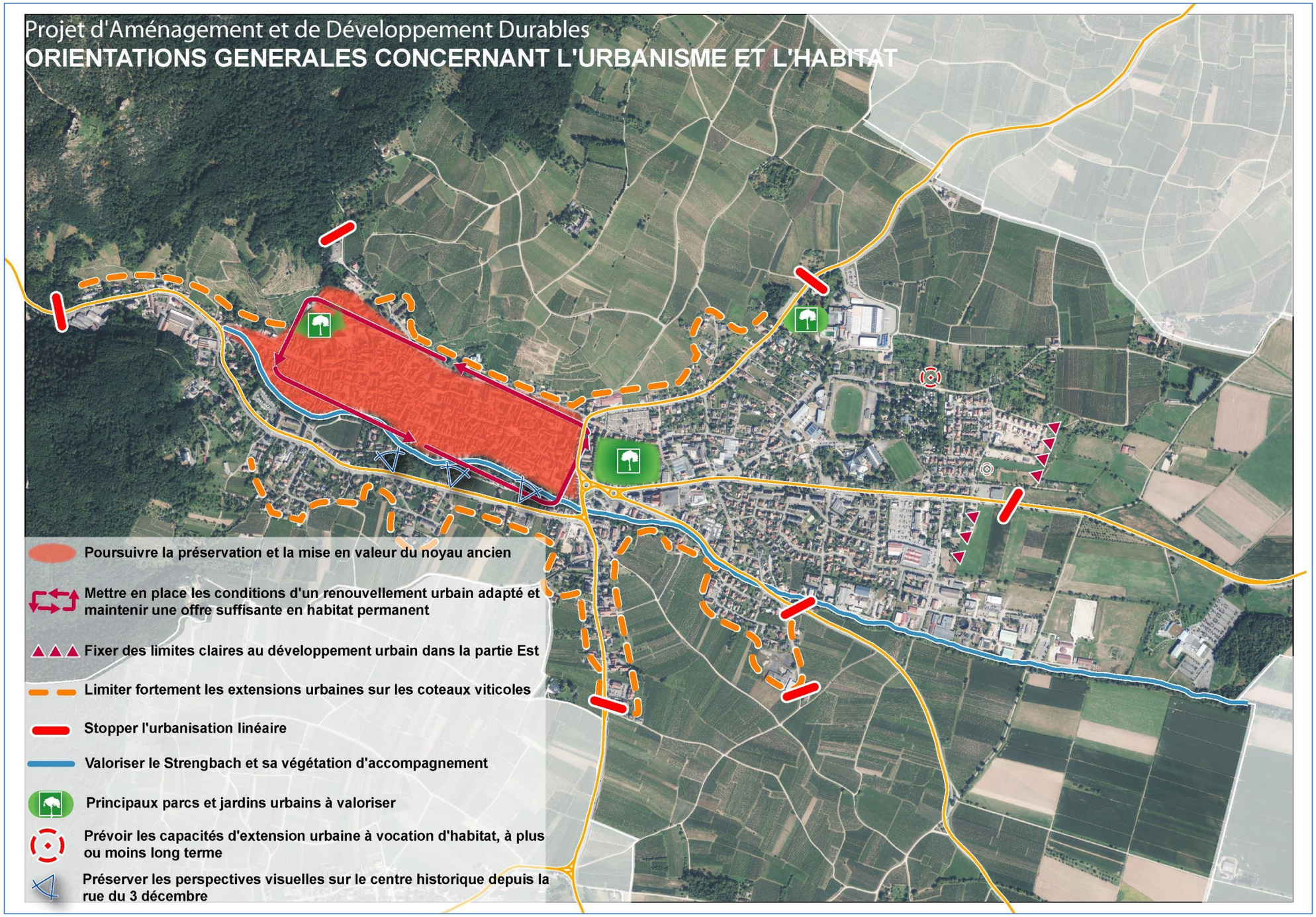
Il est signalé que les périmètres reportés sur la carte « contraintes et protections » sont ceux en vigueur à la date de réalisation du PLU. Ces périmètres, figurant à titre d'information, peuvent être amenés à évoluer, indépendamment du document d'urbanisme.

4. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES PROTECTIONS ET LES RISQUES

N°	Orientations
4.1.	Intégrer la présence de risques naturels existants : mouvement de terrains, retrait-gonflement des argiles…
4.2.	Prise en compte des équipements et aménagements existants de nature à se prémunir contre les risques.
4.3.	Préserver le vignoble AOC du mitage par l'urbanisation (hors zone urbaine).
4.4.	Prise en compte des périmètres de réciprocité engendrés par la présence de bâtiments agricoles d'élevage.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'URBANISME ET L'HABITAT



IV. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'URBANISME ET L'HABITAT

A. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU CENTRE ANCIEN - RENFORCEMENT DU TISSU BATI GENERAL

De par son histoire, Ribeauvillé est marquée par un centre historique de qualité qui participe grandement au rayonnement de la ville. Le tissu bâti y présente une cohérence et un intérêt patrimonial qu'il convient de préserver et conserver. De plus, le cœur historique regroupe une mixité fonctionnelle forte regroupant aussi bien des habitations que des bâtiments de services publics, d'activités commerciales et touristiques notamment, et des équipements. Les différentes fonctions existantes permettent à la commune de remplir la fonction de bourg-centre, à l'échelle de son territoire de vie.

Compte-tenu, de la qualité patrimoniale et paysagère du noyau historique et des remparts, des dispositions spécifiques ont été mises en place depuis des années, afin de préserver et valoriser l'existant. Il s'agit à travers le présent projet de prolonger ces dispositions en les adaptant aux problématiques actuelles.

Le noyau historique décrit dans cette partie a été le support à partir duquel les secteurs urbains d'extension ont pu se développer, essentiellement sur le coteau sud puis sur les sites de plaine à l'Est de la ville historique.

Ces extensions ont entrainé une consommation de foncier et une extension de la ville dans ces directions.

Un renforcement du tissu bâti précédent a cependant eu lieu au cours des années à travers un certain nombre d'opérations successives, portant sur des espaces interstitiels encore libres dans la trame urbaine existante.

Les opérations de renouvellement urbain se poursuivront au sein du tissu bâti existant. Celles-ci devront se faire en cohérence avec la morphologie urbaine environnante, en intégrant des objectifs de qualité urbaine, environnementale et de cadre de vie. Les problématiques d'ensoleillement des logements devront être prises en compte afin d'assurer une qualité de vie suffisante.

La ville comprend, essentiellement dans la partie Ouest de son ban communal, un certain nombre de sites accueillant des constructions éparses, dont le hameau de la Grande Verrerie où l'urbanisation est à limiter très fortement afin de maintenir la typicité des lieux, dans le respect des sensibilités environnementales et paysagères et pour assurer un approvisionnement en eau potable. Les hameaux de la Petite et Grande Verrerie ont un cachet montagnard qu'il convient de maintenir.

5. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU NOYAU CENTRAL

N°	Orientations
5.1.	**Poursuivre la préservation et la mise en valeur du tissu bâti patrimonial.**
5.2.	**Confirmer l'importance du maintien d'une offre suffisante en habitat permanent dans le centre historique. Limiter le développement des gîtes touristiques.**
5.3.	**Mettre en place les conditions d'un renouvellement urbain adapté au contexte local.**
5.4.	**Permettre le maintien voire le renforcement les différentes fonctions, hors habitat, existantes dans cette partie : commerces, équipements, tourisme et culture…**
5.5.	**Valoriser les espaces publics et favoriser la convivialité urbaine.**

6. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE RENFORCEMENT DU TISSU BATI GENERAL

N°	Orientations
6.1.	**Dans le cadre de l'évolution du tissu bâti, s'appuyer sur la structure urbaine existante, ainsi que sur les caractéristiques locales (voirie, topographie, enjeux, …)**
6.2.	**Permettre les initiatives visant à optimiser le foncier disponible tout en préservant la qualité de vie et la cohabitation.**
6.3.	**Fixer des limites claires au développement urbain dans la partie Est du territoire.**
6.4.	**Limiter fortement les extensions urbaines sur les coteaux viticoles.**
6.5.	**Interdire l'extension du tissu bâti le long des routes départementales.**

B. MIXITE URBAINE, HABITAT ET DIVERSITE DES FONCTIONS

Au regard du vieillissement observé de la population, et afin de maintenir un équilibre démographique selon les tranches d'âges, il convient de poursuivre la diversification de l'offre en logements (pavillons, maisons jumelées, habitats groupés, petits collectifs…).

En effet, l'offre en logements reste aujourd'hui limitée à Ribeauvillé et ne suffit pas à absorber les besoins propres de la ville, avec comme conséquence la baisse démographique observée.

Dans l'objectif de garantir un équilibre générationnel, de maintenir et de renforcer la fonction de bourg centre de la ville, d'assurer une utilisation optimale de ses équipements, et de répondre aux besoins en logements, la réalisation/mobilisation d'environ 260 logements (résidences principales) est nécessaire (échéance 2022/2040).

7. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MIXITE URBAINE, HABITAT ET DIVERSITE DES FONCTIONS

N°	Orientations
7.1.	**Permettre la mixité des fonctions (équipements, services…) dans la trame bâtie actuelle en veillant à la qualité de vie des habitants et à une structuration urbaine permettant de conforter les fonctions commerciales de la ville historique.**
7.2.	**Permettre l'évolution des constructions de façon à intégrer notamment l'adoption de dispositifs d'isolation favorisant la performance énergétique, la mise en place des énergies renouvelables, la possibilité de créer des stationnements (garages…). Cette option doit cependant intégrer la nécessité de préservation du centre ancien.**
7.3.	**Fixer les dispositions permettant notamment de réaliser des constructions alternatives à la maison individuelle, de réaménager des bâtiments existants, de mettre en place des constructions groupées, …**
7.4.	**Poursuivre la diversification de l'offre en logements de façon à répondre à la fois à une demande locale générée par le phénomène de décohabitation et la prise en compte des besoins**

C. MAITRISE ET PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

L'urbanisation au cours de la dernière décennie s'est réalisée par la mobilisation de parcelles disponibles au sein des quartiers périphériques existants (parties Est essentiellement), avec notamment la poursuite de l'urbanisation de la ZAC du Brandstatt et de sa périphérie immédiate.

Aujourd'hui, le tissu urbain présente encore des perspectives d'aménagement de foncier disponible et de réhabilitation ou changement de destination de constructions existantes. Cependant, les possibilités précédentes s'avèrent hypothétiques s'agissant majoritairement de potentiel foncier privé, dont la mobilisation répond à des stratégies difficilement maitrisables par la collectivité. En prenant en compte notamment ce potentiel, il est considéré que 75% des besoins en logements pourront être absorbés par des opérations au sein même du tissu bâti existant (dents creuse, mobilisation des logements vacants etc..).

Afin de répondre à l'ensemble des besoins en logements, il convient de prévoir également en complément des possibilités précédentes, du potentiel foncier en extension, localisé en continuité immédiate avec le tissu existant. L'objectif général sera ici d'organiser le développement communal, conformément aux besoins recensés et au projet défini, en fixant dans le cadre du P.L.U. les modalités d'urbanisation locale tout en préservant le caractère de bourg-centre. Ces mesures permettront de renforcer l'équilibre démographique de la ville, d'optimiser l'usage des divers équipements publics et de conforter sa fonction de ville centre. La modération de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain sont des objectifs transversaux pris en compte par le Projet d'Aménagement de Développement Durables de Ribeauvillé.

8. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MAITRISE ET LA PLANIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN

N°	Orientations
8.1.	**Intégrer dans le projet la capacité de renouvellement urbain et de mobilisation d'une partie des terrains disponibles pour l'urbanisation situés à l'intérieur du tissu urbain (densification).**
8.2.	**Fixer les conditions de nature à favoriser la remise sur le marché de logements vacants, et la reconversion de certains espace bâtis.** **Encadrer la reconversion des sites bâtis en cas de cessation d'activités en fonction des besoins de la ville.**
8.3.	**Prévoir en complément le foncier nécessaire pour répondre aux besoins en logements sous forme d'extension urbaine, en évitant d'impacter l'aire AOC. Cela se traduira notamment par l'achèvement des opérations à l'Est de la ville en périphérie de la ZAC du Brandstatt (lotissement en voie d'achèvement, AFU en cours). Ces aménagements seront à organiser à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de s'intégrer favorablement dans le contexte bâti existant, de compléter et enrichir la trame des voies existantes…**

D. PRISE EN COMPTE DE LA NATURE DANS LA VILLE

La ville dispose d'un certain nombre de parcs ou jardins « historiques », publics ou privés qui présentent à la fois un intérêt patrimonial, paysager et de promenade. D'autre part, le tissu urbain est traversé par le cours d'eau du Strengbach accompagné de sa ripisylve.Le projet met l'accent sur le développement de la trame verte interne à la ville ; cette trame s'appuie notamment sur les parcs et jardins historiques suivants :

- le jardin de ville, très verdoyant et support à de nombreuses manifestations de la collectivité ; situé au cœur de l'agglomération, ce jardin à vocation à être maintenu, en permettant le développement d'équipements légers (aires de jeux..) inscrits dans un écrin de verdure
- le jardin historique situé dans l'enceinte de l'ancien domaine seigneurial ; sa réhabilitation permettra de sauvegarder un patrimoine tout en mettant en valeur le domaine seigneurial. Il offrira également un espace de respiration aux habitants de la Haute Ville et pourra constituer un vecteur de développement qualitatif de cette dernière.
- le parc Carola datant du début du 20e siècle, est implanté en entrée Nord de la ville. L'objectif étant la valorisation de ce parc en relation avec le projet de mise en valeur des sources Carola et la réhabilitation d'un bâtiment en salle multi fonction.

9. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ESPACES VERTS DANS LA VILLE

N°	Orientations
9.1.	**Mise en avant de la présence d'une trame verte urbaine et périurbaine, à étoffer et valoriser.**
9.2.	**Valorisation des espaces verts, des berges des cours d'eau…**
9.3.	**Protection des arbres les plus remarquables localisés au sein de la trame bâtie et des vergers existants en périphérie.**

V. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS, LES DEPLACEMENTS ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUE

A. DEVELOPPER LES CONNEXIONS INTERNES ET EXTERNES DU TERRITOIRE

La forte connotation touristique de la ville de Ribeauvillé est à l'origine d'une dualité marquée de la circulation. Aux mouvements permanents des habitants s'ajoutent ceux des touristes en période estivale notamment.

Un développement des solutions alternatives concernant les formes de déplacement (pistes cyclables, bus…) permettra de diversifier les possibilités de déplacement existantes tout en apportant une réponse locale à la problématique du tout-automobile.

10. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES CONNEXIONS INTERNES ET EXTERNES DU TERRITOIRE

N°	Orientations
10.1.	**Favoriser le développement des déplacements « doux», piétons et cyclistes, notamment autour des écoles.**
10.2	**Conforter la vocation d'accueil scolaire et périscolaire le long de la route de Guémar par une zone de stationnement et piste cyclable.**
10.3.	**Prévoir, dans le cadre de l'ouverture des futurs sites d'urbanisation la réalisation des connexions cohérentes avec le réseau viaire existant afin de faciliter l'intégration urbaine des nouvelles constructions.**
10.4.	**Renforcer/adapter les capacités locales de stationnement en fonction des besoins ;** **Au sein de la ville historique, des îlots spécifiques pourront être aménagés afin d'améliorer la situation.**
10.5.	**Compléter la politique de stationnement, par la mutualisation et le co-voiturage notamment (à voir sur le périmètre de la communauté de communes).**
10.6.	**Permettre l'amélioration et la sécurisation des carrefours et des voies.**

B. BENEFICIER D'UNE BONNE CONNEXION NUMERIQUE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

Concernant les différents réseaux de communication numérique, leur existence partielle ou totale sur un territoire, participe à l'attractivité de celui-ci en offrant des connexions de qualité de nature à satisfaire particuliers et professionnels. Il convient de faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet en autorisant la mise en place des infrastructures et ouvrages nécessaires à la satisfaction des besoins des entreprises et des habitants pour une circulation des données la plus performante possible.

Dans le cadre de la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé, les travaux d'installation du très haut-débit sur la commune sont en cours sur la commune de Ribeauvillé. Les écarts (hameaux) seront également desservis par la fibre.

11. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA CONNEXION NUMERIQUE SUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

N°	Orientations
11.1.	**Intégrer, dans le cadre des dispositions règlementaires du PLU, la possibilité pour les habitants et les entreprises, d'accéder dans les meilleures conditions aux réseaux de communication numérique à haut débit.**

VI. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES, ET LA MAITRISE DE LA RESSOURCE EN EAU

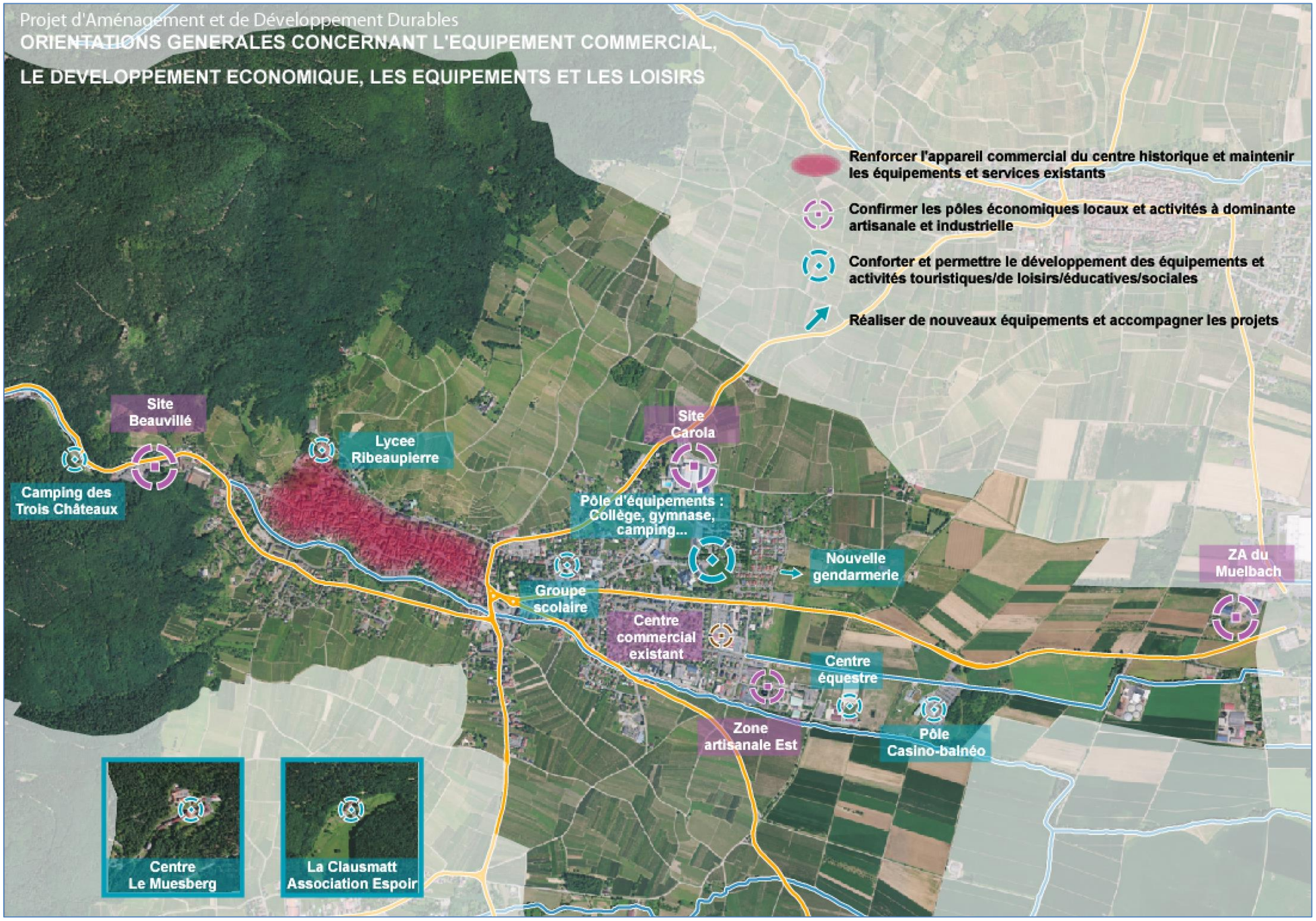
Ce chapitre s'inscrit dans le cadre des actions de transition énergétique et de sobriété des territoires.
Au niveau de la ressource en eau, compte tenu des enjeux recensés sur le territoire communal, il apparait incontournable de définir les dispositions contribuant à garantir des apports en quantité et qualité suffisante.

12. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES ENERGIES ET LA MAITRISE DE LA RESSOURCE EN EAU

N°	Orientations
12.1.	**Intégrer la capacité de développer les performances énergétiques des bâtiments et de mobiliser les énergies renouvelables, dans le respect des qualités patrimoniales et paysagères des sites.**
12.2	**Mener les réflexions sur le développement de réseaux de chaleur utilisant les énergies renouvelables (biomasse…) pour les équipements publics.**
12.3.	**Prendre en compte les différents périmètres réglementaires définis dans le cadre de la protection des captages d'eau potable.**
12.4.	**S'insérer dans une démarche de gestion optimisée de la ressource en eau. Priorisation notamment de l'usage « alimentation en eau potable de la population ».**
12.5.	**Prendre en compte les contraintes concernant la capacité d'approvisionnement en eau potable des secteurs isolés, notamment le site de la Grande Verrerie.**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS



VII. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LES EQUIPEMENTS ET LES LOISIRS

Le SCoT Montagne-Vignoble-Ried attribue à la commune de Ribeauvillé le rôle de bourg-centre, avec mise en avant de la centralité et de la polarité de la commune au sein de son bassin de vie. Le PLU se doit donc d'assurer le maintien voire le développement des différentes fonctions existantes sur l'ensemble du territoire.

Concernant le volet économique, il s'agira de préserver voire renforcer les capacités et sites existants. Le SCoT prévoit notamment l'extension de la zone d'activités intercommunale du Muelbach (pôle d'activités situé sur les bans communaux de Ribeauvillé, Bergheim et Guémar). A noter pour le cas précédent, qu'il n'existe plus de disponibilités sur la partie Ribeauvillé.

Ribeauvillé remplit également une fonction commerciale à l'échelle de son bassin de vie. Le renforcement du commerce dans la partie historique centrale permettra de répondre à des demandes des habitants mais également des touristes.

L'importance et le poids du secteur touristique dans l'économie locale est par ailleurs mis en avant comme un élément moteur de la dynamique locale.

A. MAINTENIR UNE DYNAMIQUE ECONOMIQUE SUR LE TERRITOIRE

13. LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ECONOMIQUE

N°	Orientations
13.1.	Confirmer et renforcer la fonction de bourg centre que remplit Ribeauvillé au sein de son bassin de vie concernant notamment les activités, équipements et services de la commune.
13.2.	Renforcer l'appareil commercial du centre historique et veiller à assurer une intégration harmonieuse des vitrines (application du Règlement Local de Publicité)
13.3.	Confirmer les pôles économiques locaux : zone d'activités Est et zone d'activités du Muelbach.
13.4.	Prendre en compte les besoins des établissements d'activités existants (Beauvillé, Carola, Stoeffel…).
13.5.	Prendre en compte les besoins de la filière agro-viticole.

B. REPONDRE AU STATUT DE BOURG-CENTRE EN CONFIRMANT LE NIVEAU DES SERVICES ET EQUIPEMENTS

Ribeauvillé dispose d'un bon niveau d'équipements et services (collèges, lycées, 2 piscines, salle de spectacle, centre équestre…) ; ces équipements et services ont très souvent une vocation intercommunale.

Ce statut de centre d'équipements et de services est à pérenniser à travers les dispositions du PLU.

14. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS, LES LOISIRS ET LE VOLET ENERGETIQUE

N°	Orientations
14.1.	Prendre en compte la réalisation de la nouvelle gendarmerie dans la partie Est de la ville.
14.2.	Conforter et permettre l'évolution du pôle Casino-balnéo et du pôle équestre /loisirs.
14.3.	Mise en valeur des sources Carola.
14.4.	Permettre l'évolution des équipements et services en fonction des besoins de la population.
14.5.	Anticiper les futures disponibilités foncières urbaines susceptibles de répondre à des besoins en termes d'extension/adaptation d'équipements existants.
14.6.	Permettre l'évolution future du centre de rééducation fonctionnelle du Muesberg aujourd'hui fermé.

VIII. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les besoins fonciers s'inscrivent et trouvent leur justification dans le projet de développement communal qui prend notamment en compte la volonté locale de favoriser une évolution démographique positive.

Dans le but de limiter la consommation des espaces agricoles périphériques, la commune souhaite favoriser la mobilisation d'une partie des terrains non bâtis disponibles localisés à l'intérieur de la trame bâtie. De plus, la remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants, ainsi que la possibilité de réhabilitation pour l'habitat de bâtiments existants, sont également mises en avant par le projet. Ainsi, environ les ¾ des besoins en logements prévus par le PLU seront réalisés en densification. Cependant, conformément aux objectifs fixés par le PLU, et aux conclusions du diagnostic urbain, portant notamment sur les capacités de densification de la trame bâtie existante, il conviendra également de prévoir un certain nombre de terrains en extension de la ville de façon à compléter "l'offre" foncière.

15. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

N°	Orientations
15.1.	**Mise en avant, dans le cadre du projet de développement local, de la fonction et du rôle de la commune dans son bassin de vie, tout en intégrant également les dispositions du SCoT Montagne-Vignoble-Ried (au moins 30 log/ha en moyenne).**
15.2.	**Intégrer les capacités communales de densification de la trame bâtie existante et de renouvellement urbain comme un élément fondamental permettant de répondre à une grande partie des futurs besoins sans engendrer d'étalement du tissu bâti. Dans ce cadre-là, 75% des besoins en logement définis par le projet pourront être mobilisés en densification, par des opérations de renouvellement urbain, par la mobilisation de « dents creuses » et par la mobilisation d'une partie des logements vacants.**
15.3.	**Afin de répondre à l'ensemble des besoins en logements, il convient de prévoir près de 2 ha de foncier en extension (hors opération du Rotenberg en phase de réalisation), en continuité avec le bâti existant. Ces secteurs feront l'objet d'opérations d'ensemble encadrées par des Orientations d'Aménagement Particulières, prise en compte de la sensibilité paysagère, …** **A noter que l'effort de modération de la consommation foncière a conduit au reversement en zones agricole ou naturelle de plus 10 ha d'espaces affectés à l'urbanisation par le PLU précédent.**
15.4.	**Fixer des dispositions réglementaires visant à donner la possibilité d'optimiser au mieux le foncier encore disponible.**
15.5.	**Conserver la cohérence de l'enveloppe bâtie et maîtriser l'étalement urbain en fixant des limites claires à l'urbanisation le long des voies de communication existantes.**
15.6.	**Encadrer strictement la constructibilité dans les écarts dans un objectif de valorisation environnemental et paysager ; concernant plus particulièrement la constructibilité dans le hameau des grandes verreries, il conviendra de limiter très fortement les constructions compte tenu des faiblesses en termes d'infrastructures (infrastructure routière insuffisamment dimensionnée, approvisionnement en eau limité) et des enjeux et sensibilités environnementales et paysagères. Les possibilités d'évolutions limitées seront conditionnées aux conclusions de l'étude environnementale en cours.**
15.7.	**Bien que les secteurs dédiés à des activités économiques n'offrent quasiment plus aucune disponibilité pour de nouvelles implantations, le PLU ne prévoit pas d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs d'extension.**
15.8.	**La consommation foncière constatée entre 2011 et 2021 est de 0,64 ha par an. Dans le cadre de la révision du PLU, la consommation maximale d'espace prévue à échéance (2040) est de 0,40 ha par an.**

Le projet de PLU est en phase avec la loi climat et la consommation d'espace sera réduite d'au moins 50 % entre 2021 et 2031 par rapport à ce qui a été consommé entre 2011 et 2021, pour tendre vers une réduction progressive et atteindre l'objectif de zéro artificialisation en 2050.

ALSACE
Collectivité
européenne

DAUHR
ATD
Alsace

EXERCICE	PIÈCE	SERVICE	TOTAL	MOTIFS DE LA PRÉSENTATION	NATURE	IMPUTATION	MONTANT	Admis	Refet	Éléments nouveaux A compléter OBLIGATOIREMENT en cas de refet
2019	T-910-1		COEUR DE RIBEAUVILLE	Clôture insuffisance actif sur RJ-LJ	97-Droits de voirie	6542	16,24			
			Total pour COEUR DE RIBEAUVILLE				**16,24**			
2014	T-499-1		LA CAMPAGNARDE	Clôture insuffisance actif sur RJ-LJ	97-Droits de voirie	6542	24,40			
2015	T-621-1		LA CAMPAGNARDE	Clôture insuffisance actif sur RJ-LJ	97-Droits de voirie	6542	40,00			
2016	T-376-1		LA CAMPAGNARDE	Clôture insuffisance actif sur RJ-LJ	97-Droits de voirie	6542	40,00			
			Total pour LA CAMPAGNARDE				**104,40**			
2019	T-940-1		LATINA MARCHAND DE GL	Clôture insuffisance actif sur RJ-LJ	107-Autres produits exceptionnels	6542	125,73			
			Total pour LATINA MARCHAND DE GL				**125,73**			
			TOTAL DE LA LISTE				**246,37**			

7167581515

EXERCICE	PIÈCE	SERVICE	TOTAL	MOTIFS DE LA PRÉSENTATION	NATURE	IMPUTATION	MONTANT	Admis	Refet	Éléments nouveaux A compléter OBLIGATOIREMENT en cas de refet
2016	T-471-1		BEIS M	RAR inférieur seuil poursuite	97-Droits de voirie	6541	9,15			
2016	T-657-1		BEIS M	RAR inférieur seuil poursuite	97-Droits de voirie	6541	9,15			
2017	T-392-1		BEIS M	RAR inférieur seuil poursuite	97-Droits de voirie	6541	9,15			
			Total pour BEIS M				**27,45**			
2020	T-193-2		FARNY Emile	Poursuite sans effet	97-Droits de voirie	6541	9,15			
2020	T-193-1		FARNY Emile	Poursuite sans effet	97-Droits de voirie	6541	9,15			
			Total pour FARNY Emile				**18,30**			
2019	T-676-1		MMO 4 AGENCE	Poursuite sans effet	99-Revenus des immeubles	6541	25,00			
			Total pour MMO 4 AGENCE				**25,00**			
2016	T-646-1		KIENTZLER Francois	Poursuite sans effet	97-Droits de voirie	6541	9,15			
2017	T-382-1		KIENTZLER Francois	Poursuite sans effet	97-Droits de voirie	6541	9,15			
2020	T-186-2		KIENTZLER Francois	Poursuite sans effet	97-Droits de voirie	6541	9,15			
2020	T-186-1		KIENTZLER Francois	Poursuite sans effet	97-Droits de voirie	6541	9,15			
			Total pour KIENTZLER Francois				**36,60**			
2015	T-214-1		LANGER Sandrine	Poursuite sans effet	99-Revenus des immeubles	6541	173,00			
			Total pour LANGER Sandrine				**173,00**			
2012	T-272-1		LOUIS Cedric	Poursuite sans effet	300	6541	1 206,62			
			Total pour LOUIS Cedric				**1 206,62**			
2017	T-868-1		MARCOT Pauline	RAR inférieur seuil poursuite	87-creche	6541	3,30			
			Total pour MARCOT Pauline				**3,30**			
2019	T-750-1		MEISTERMANN Laurent	Poursuite sans effet	97-Droits de voirie	6541	15,24			
2020	T-537-1		MEISTERMANN Laurent	Poursuite sans effet	97-Droits de voirie	6541	15,24			
			Total pour MEISTERMANN Laurent				**30,48**			
2020	T-285-1		ROHR SA	RAR inférieur seuil poursuite	107-Autres produits exceptionnels	6541	2,00			
			Total pour ROHR SA				**2,00**			
			TOTAL DE LA LISTE				**1 528,75**			

COMPTES	DEPENSES FONCTIONNEMENT	MONTANT	COMPTES	RECETTES FONCTIONNEMENT	MONTANT
60631	Fournitures entretien (homogeneisation matériel)	6 000,00			
60632	Fournitures petit équipement (tasses marché Noël)	20 000,00			
60636	Vêtement travail (ST)	10 000,00			
606333	Fournitures signalisation routière	12 000,00			
6065	Médiathèque	1 500,00	70621	Recettes vente de livres	1 500,00
6152211	Entretien bâtiments (porte sectionnelle ST: 8 000 €; reprise cheminée ancienne perception:4 000 €)	12 000,00			
61566	Maintenance informatique (licences ADOBE et logiciel Police)	8 000,00	70383	Horodateur	10 000,00
62323	Fêtes et cérémonies (Rattrapage facturation 2022/2024)	10 000,00	7328	Droits de mutation	20 000,00
62324	Animations	-6 200,00	751	Libéralité	50 000,00
65748	Subventions prestations marché de Noël	6 200,00	75861	Reversement excédent camping	30 000,00
65748	Subvention Comité des Fêtes	10 000,00			
6234	Réceptions	6 000,00			
023	Virement section investissement	6 000,00			
6811	Dotation amortissements	10 000,00			
	TOTAL DEPENSES FONCTIONNEMENT	111 500,00		TOTAL RECETTES FONCTIONNEMENT	111 500,00

	DEPENSES INVESTISSEMENT	MONTANT		RECETTES INVESTISSEMENT	MONTANT
			021	Virement section fonctionnement	6 000,00
			281612	Dotation amortissement	10 000,00
21828/30	Achat 2 véhicules électriques	50 000,00	024	Reprise Berlingo et Jumper	12 000,00
			1318	Bonus écologique	6 000,00
218/2/30	Complément budget achat véhicules	17 000,00	024	Reprise Clio et Scenic	17 000,00
			10226	Taxe aménagement	16 000,00

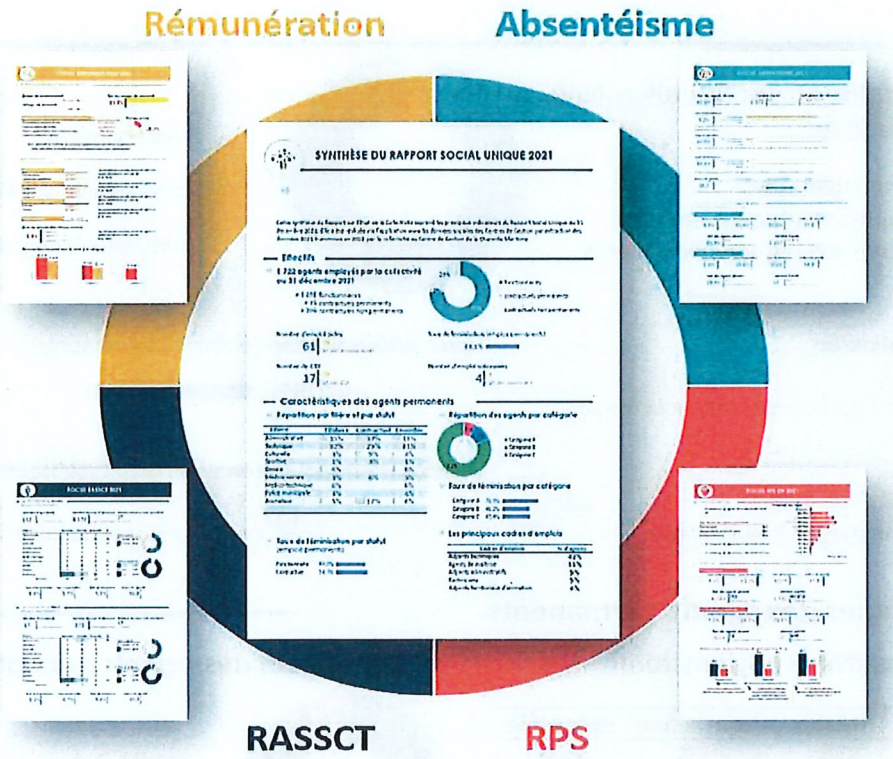
	TOTAL DEPENSES INVESTISSEMENT	67 000,00		TOTAL RECETTES INVESTISSEMENT	67 000,00
	TOTAL	178 500,00		TOTAL	178 500,00

0,00

Tableau autorisation de mandatement

OPERATION	2025
215731/30 "Acquisition saleuse avec lame de déneigement"	**40 000**
2313/151 "Construction chaufferie au bois"	**200 000**
2313/152 "Rénovation Espace Mertian"	**100 000**
2313/144 "Démolition ancienne école de la Streng"	**150 000**
2313/110 "Réfection bassin et plage piscine Carola"	**50 000**
21838/36 "Matériel informatique"	**10 000**
TOTAL en €	**550 000**

La synthèse et les focus du RAPPORT SOCIAL UNIQUE



COMMUNE DE RIBEAUVILLE

2023

DONNÉES SOCIALES DES CENTRES DE GESTION

Date de publication : **22/10/2024**
Synthèse réalisée par le Centre de Gestion du Haut-Rhin

SYNTHÈSE DU RAPPORT SOCIAL UNIQUE 2023

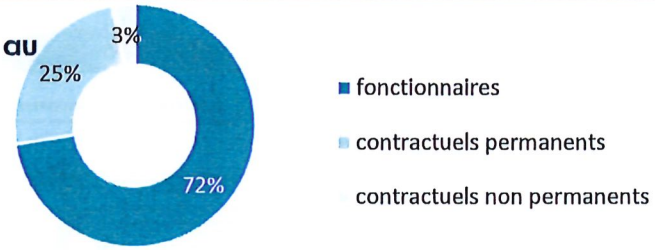
COMMUNE DE RIBEAUVILLE

Cette synthèse du Rapport sur l'État de la Collectivité reprend les principaux indicateurs du Rapport Social Unique au 31 décembre 2023. Elle a été réalisée via l'application www.bs.donnees-sociales des Centres de Gestion par extraction des données 2023 transmises en 2024 par la collectivité au Centre de Gestion du Haut-Rhin.

Effectifs

69 agents employés par la collectivité au 31 décembre 2023

> **50** fonctionnaires
> **17** contractuels permanents
> **2** contractuels non permanents



Nombre d'emploi aidés

2 | 3% *Part des emplois aidés (tous emplois)*

Taux de féminisation (emplois permanents)

41,8%

Nombre de CDI

2 | 12% *Part des CDI (tous contrats)*

Nombre d'emploi saisonniers ou accroisssement

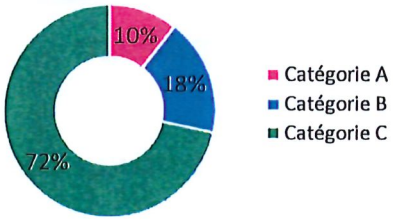
0 | 0% *Part des saisonniers (tous emplois)*

Caractéristiques des agents permanents

Répartition par filière et par statut

Filière	Titulaire	Contractuel	Ensemble
Administrative	26%	35%	28%
Technique	50%	47%	49%
Culturelle	2%	6%	3%
Sociale	8%	6%	7%
Police municipale	10%		7%
Animation	4%	6%	4%

Répartition des agents par catégorie



Taux de féminisation par catégorie

Catégorie A 42,9%
Catégorie B 25,0%
Catégorie C 45,8%

Taux de féminisation par statut (emplois permanents)

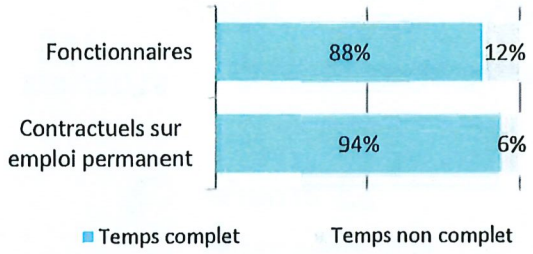
Fonctionnaire 44,0%
Contractuel 35,3%

Les principaux cadres d'emplois

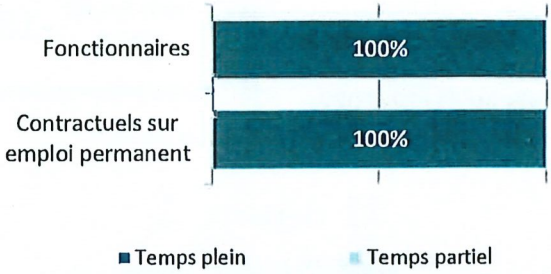
Cadres d'emplois	% d'agents
Adjoints techniques	31%
Agents de maîtrise	10%
Adjoints administratifs	10%
Rédacteurs	9%
Attachés	9%

Temps de travail des agents permanents

Répartition des agents à temps complet ou non complet



Répartition des agents à temps plein ou à temps partiel



Les filières les plus concernées par le temps non complet

Filière	Fonctionnaire	Filière	Contractuel
Sociale	100,0%	Sociale	100,0%
Animation	50,0%		
Administrative	7,7%		

Part des agents permanents à temps partiel selon le genre

Hommes	0,0%
Femmes	0,0%

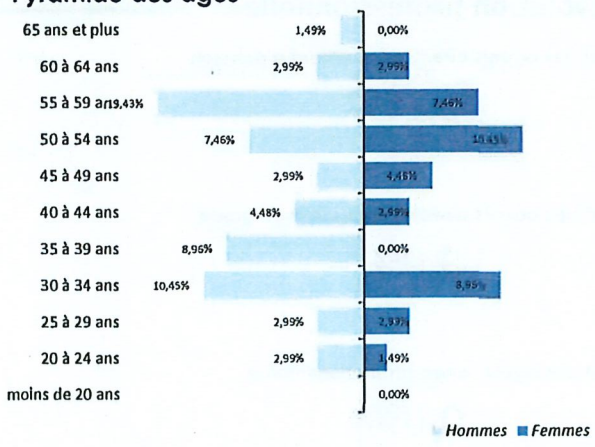
Pyramide des âges

En moyenne, les agents de la collectivité ont 45 ans

Âge moyen des agents permanents

Fonctionnaires	48,2
Contractuels sur emploi permanent	36,3
Emplois permanents	45,2

Pyramide des âges

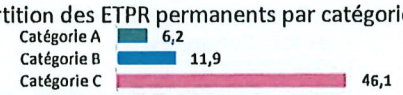


Équivalent temps plein rémunéré

64,3 agents en Equivalent Temps Plein Rémunéré (ETPR) sur l'année

> Fonctionnaires	50,7
> Contractuels sur emploi permanent	13,4
> Contractuels sur emploi non permanent	0,2

Répartition des ETPR permanents par catégorie



Positions particulières

0% des agents permanents sont en position statutaire particulière

- Agents détachés dans une autre structure
- Agents détachés dans la collectivité
- Agents mis à disposition dans une autre structure
- Agents mis à disposition dans la collectivité

Mouvements

Evolution des effectifs permanents

65*
agents au 31/12/2022

Variation des effectifs **-18.5%**

Taux de rotation **18.5%**

65
31/12/2023

**Effectif théorique d'agents permanents présents et rémunérés*

11 départs

Principaux motifs

Fin de contrat (ne pas inclure les agents contractuels mis en stage dans l'année)	75%
Autres cas (révocation, abandon de poste, perte de la nationalité française, etc.)	13%
Départ à la retraite	13%

13 arrivées

Principaux motifs

Article 3 hors remplaçants, retours ou réintégrations	75%
Remplaçants	17%
Intégration directe	8%

Évolution professionnelle

Part des agents avec avancement d'échelon

46,0%

Part des agents avec avancement de grade

8,0%

Part des agents avec promotion interne

0,0%

Des indemnités de fin de contrat ont été versées par la collectivité

Aucune procédure de rupture conventionnelle n'a été initiée au sein de la collectivité

Sanctions disciplinaires

0 sanction disciplinaire prononcée dans l'année

Nombre de sanctions prononcées concernant les fonctionnaires

	-	
Sanctions 1er groupe	0	0
Sanctions 2ème groupe	0	0
Sanctions 3ème groupe	0	0
Sanctions 4ème groupe	0	0

Aucune sanction prononcée à l'encontre de fonctionnaires stagiaires

Aucune sanction prononcée à l'encontre de contractuels

Principaux motifs des sanctions prononcées (fonctionnaires et contractuels)

Budget et rémunérations

Les charges de personnel représentent 45% des dépenses de fonctionnement

Budget de fonctionnement*	6 754 877 €	Charges de personnel*	3 022 997 €	Soit 44,75 % des dépenses de fonctionnement

** Montant global*

Répartition de la rémunération annuelle brute des emplois permanents

Rémunération annuelle brute

2 097 359 €

Rémunération statutaire	1 684 368 €
Primes	333 556 €
SFT	7 573 €
HSC	54 812 €
NBI	17 050 €

Rémunération moyenne par équivalent temps plein rémunéré des agents permanents

	Catégorie A		Catégorie B		Catégorie C	
	Titulaire	Contractuel	Titulaire	Contractuel	Titulaire	Contractuel
Administrative	61 622 €	42 757 €	31 446 €	28 677 €	29 209 €	s
Animation	-	-	-	-	s	s
Culturelle	-	-	-	s	s	-
Incendie secours	-	-	-	-	-	-
Médico-sociale	-	-	-	-	-	-
Médico-technique	-	-	-	-	-	-
Police municipale	-	-	s	-	38 851 €	-
Sociale	-	-	-	-	26 551 €	s
Sportive	-	-	-	-	-	-
Technique	-	s	35 224 €	s	28 990 €	28 082 €
Moyenne toute filière	**61 622 €**	**46 164 €**	**34 833 €**	**32 345 €**	**29 707 €**	**28 150 €**

s : secret statistique appliqué en dessous de 2 ETPR

La part du régime indemnitaire sur les rémunérations annuelles brutes pour l'ensemble des agents permanents est de 15,9 %

Part du régime indemnitaire sur les rémunérations	
Fonctionnaires	15,37%
Contractuels sur emploi permanent	17,83%
Emplois permanents	15,90%

- Le RIFSEEP a été mis en place pour les fonctionnaires et pour les contractuels ainsi que le CIA
- Les primes sont maintenues en cas de congé de maladie ordinaire
- 1 881,81 heures supplémentaires ou complémentaires réalisées et rémunérées
- La collectivité a adhéré au régime général d'assurance chômage pour l'assurance chômage de ses agents contractuels

IFSE et CIA selon la catégorie et le genre

Montant annuel moyen par ETPR	Fonctionnaires						Contractuels sur emploi permanents					
	Femmes			Hommes			Femmes			Hommes		
	IFSE	CIA	Part CIA	IFSE	CIA	Part CIA	IFSE	CIA	Part CIA	IFSE	CIA	Part CIA
Catégorie A	s	s		8 655 €	1 249 €	*13%*	s	s		5 380 €	1 470 €	*21%*
Catégorie B	s	s		2 840 €	260 €	*8%*	s	s		4 976 €	1 272 €	*20%*
Catégorie C	1 612 €	79 €	*5%*	1 517 €	39 €	*2%*	1 884 €	547 €	*23%*	298 €	7 €	*2%*

s : secret statistique appliqué en dessous de 2 ETPR

Absences

En moyenne, 12,9 jours d'absence pour tout motif médical « compressible » par fonctionnaire

En moyenne, 4,8 jours d'absence pour tout motif médical « compressible » par agent contractuel permanent

	Fonctionnaires	Contractuels permanents	Ensemble agents permanents	Contractuels non permanents
Taux d'absentéisme « compressible » *(maladies ordinaires et accidents de travail)*	3,52%	1,32%	2,96%	0,96%
Taux d'absentéisme médical *(toutes absences pour motif médical)*	5,73%	1,32%	4,61%	0,96%
Taux d'absentéisme global *(toutes absences y compris maternité, paternité et autre)*	5,73%	1,45%	4,65%	0,96%

Cf. p8 Précisions méthodologiques pour les groupes d'absences *Taux d'absentéisme : nombre de jours d'absence / (nombre total d'agents x 365)*

31,88 % des agents ont eu au moins un jour de carence prélevé dans l'année

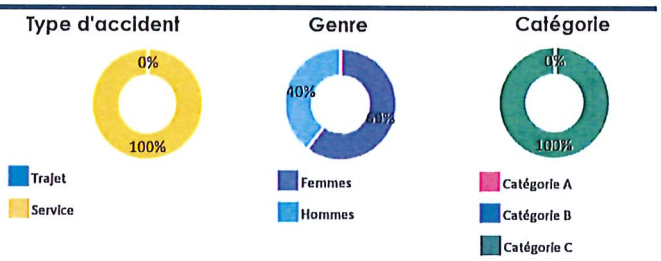
Accidents du travail

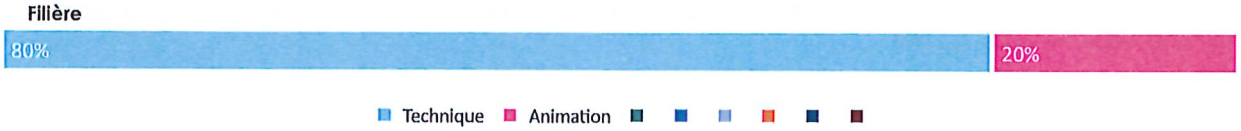
5 accidents du travail déclarés

7,5 accidents du travail pour 100 agents permanents

28 jours en moyenne d'absence consécutifs par accident

80% des accidents du travail concernent la filière Technique



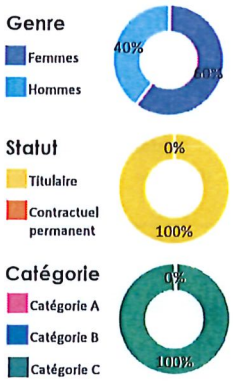


Handicap

Seules les collectivités de plus de 20 agents équivalent temps plein sont soumises à l'obligation d'emploi de travailleurs handicapés à hauteur de 6 % des effectifs..

Nombre de BOETH sur emploi permanent

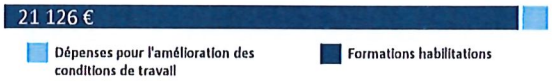
5 | *7,5%*
Part des BOETH sur emploi permanent



Prévention et risques professionnels

Un agent affecté à la prévention

Dépenses en matières de prévention : **22 326 €**



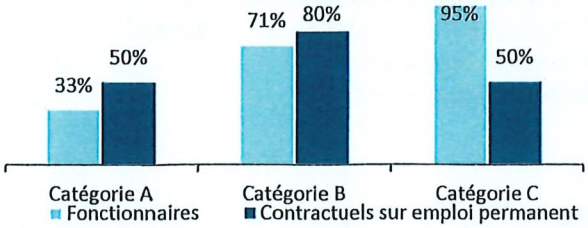
- Existence d'un **document unique (DUERP)** ✓
- Existence d'un plan de prévention des **risques psychosociaux** ✗
- Existence d'une démarche de prévention des **TMS** ✗
- Existence d'une démarche de prévention des **risques cancérogènes (CMR)** ✗
- Existence d'un **registre de santé et de sécurité au travail** ✓
- Adhésion à un contrat d'assurance pour la **gestion du risque maladie** ✓

Formation

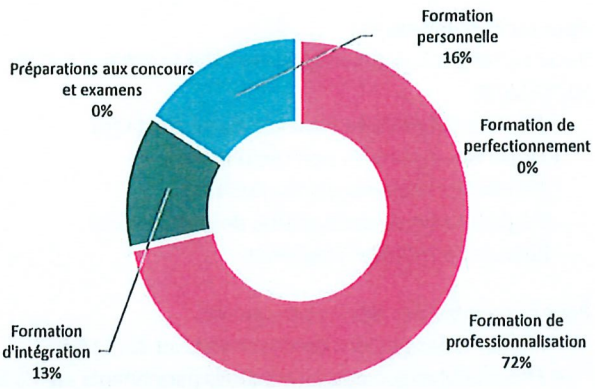
81% des agents permanents ont suivi une formation d'au moins un jour

Femmes 71,4% Hommes 87,2%

Pourcentage d'agents par catégorie et par statut ayant bénéficié d'au moins un jour de formation



Répartition selon le type de formation



Le budget consacré à la formation est de 22 163 €

Répartition des dépenses par organisme

CNFPT au titre de la cotisation	73,8%
Autres organismes	19,7%
Formation des apprentis	0,0%
Frais de déplacement	0,7%
CNFPT au-delà de la cotisation	5,8%

Nombre moyen de jours de formation par agent permanent

> 3,6 jours par agent

Répartition des jours de formation par organisme

CNFPT cotisation obligatoire	50,2%
Autres organismes	34,7%
Collectivité	15,1%
CNFPT au-delà de la cotisation	0,0%

Action sociale et protection sociale complémentaire

Il existe un accord collectif sur la protection sociale complémentaire au sein de la collectivité

	Santé	Prévoyance
Montant annuel moyen par bénéficiaire	953 €	429 €
Nombre de bénéficiaires	53	66

L'action sociale

Prestations servies **directement par la collectivité**	✗
Prestations servies par l'intermédiaire d'**un centre de gestion**	✗
Prestations servies par l'intermédiaire d'**une association nationale**	✓
Prestations servies par l'intermédiaire d'**un organisme à but non lucratif ou d'une association locale**	✓

Relations sociales

La collectivité n'a pas été concernée par des grèves

La collectivité n'a pas engagé de négociations collectives

Nombre de réunions des instances

CST	4
CAP	0
CCP	0

Précisions méthodologiques

[1]Formules de calcul - Effectif théorique

Pour les fonctionnaires :
Total de l'effectif physique rémunéré des fonctionnaires au 31/12/2022
+ Départs définitifs de titulaires ou de stagiaires
+ Départs temporaires non rémunérés
- Arrivées de titulaires ou de stagiaires
- Stagiairisation de contractuels de la collectivité
- Retours de titulaires stagiaires

Pour les contractuels permanents :
Total de l'effectif physique rémunéré des contractuels au 31/12/2022
+ Départs définitifs de contractuels
+ Départs temporaires non rémunérés
+ Stagiairisation de contractuels de la collectivité
- Arrivées de contractuels
- Retours de contractuels

Pour l'ensemble des agents permanents :
Effectif théorique des fonctionnaires au 31/12/2022
+ Effectif théorique des contractuels permanents au 31/12/2022

[2]Formules de calcul - Taux d'absentéisme

$$\frac{\text{Nombre de jours calendaires d'absence}}{\text{Nombre d'agents au 31/12/2023 x 365}} \times 100$$

Note de lecture :
Si le taux d'absentéisme est de 8 %, cela signifie que pour 100 agents de la collectivité, un équivalent de 8 agents a été absent toute l'année.

Les journées d'absence sont décomptées en jours calendaires pour respecter les saisies réalisées dans les logiciels de paie

3 « groupes d'absences »

1. Absences compressibles :	2. Absences médicales :	3. Absences Globales :
Maladie ordinaire et accidents du travail	*Absences compressibles* + longue maladie, maladie de longue durée, grave maladie, maladie professionnelle	*Absences médicales* + maternité, paternité adoption, autres raisons*

** Les absences pour "autres raisons" correspondent aux autorisations spéciales d'absences (motif familial, concours...)*
Ne sont pas comptabilisés les jours de formation et les absences pour motif syndical ou de représentation.

En raison de certains arrondis, la somme des pourcentages peut ne pas être égale à 100 %

Réalisation

Cette fiche synthétique reprend les principaux indicateurs sociaux issus du Rapport Social Unique 2023. Les données utilisées sont extraites du Rapport sur l'État de la Collectivité 2023 transmis en 2024 par la collectivité. Ces données ont pour objectif de bénéficier d'une vue d'ensemble sur les effectifs de la collectivité.

L'outil automatisé développé sous QLIK SENSE permettant la réalisation de cette synthèse a été réalisé par l'Observatoire de l'emploi et de la FPT de Nouvelle-Aquitaine et le CIG de la Grande-Couronne.

Date de publication : octobre 2024 *Version 1*

FOCUS ABSENTEISME 2023

Emplois permanents uniquement

Données globales sur l'absentéisme *(emplois permanents)*

**Un agent peut être compté plusieurs fois si absent sur plusieurs motifs*

Poids des agents absents*

43,3% | 29 Nombre d'agents absents

Nombre d'arrêts

46 | 1 136 Nombre de jours d'absence

Coût global de l'absence tout statut*

242 424 € | 2,19% des dépenses de fonctionnement

*Nb de jours d'absence total X le coût moyen d'un agent (Charges de personnel/ETPR)

Taux d'absentéisme

4,6%

Compressible	3,0%
Non compressible	1,6%
Autres	0,0%

Le taux d'absentéisme est de 5 %, cela signifie que pour 100 agents de la collectivité, un équivalent de 5 agents a été absent toute l'année.

Taux d'exposition

43,3%

Compressible	38,8%
Non compressible	3,0%
Autres	1,5%

Le taux d'exposition est de 43 %, cela signifie que 43 agents sur 100 ont été absents au moins une fois dans l'année.

Taux de fréquence

68,7%

Compressible	64,2%
Non compressible	3,0%
Autres	1,5%

Le taux de fréquence est de 69 %, cela signifie que pour 100 agents, on dénombre 69 arrêts sur l'année.

Indice de gravité	Compressible	Non compressible	Autre
24,7	16,86	201,50	8,00

L'indicateur de gravité est de 25, cela signifie que la durée moyenne d'un arrêt est de 25 jours.

Données absentéisme selon le statut *(emplois permanents)*

Fonctionnaires

Taux d'absentéisme	Taux d'exposition	Taux de fréquence	Indice de gravité
5,7%	52,0%	84,0%	24,9

Part des agents absents

52,0% | 26 Nombre d'agents absents

Nombre d'arrêts

42 | 1 046 Nombre de jours d'absence

Contractuels permanents

Taux d'absentéisme	Taux d'exposition	Taux de fréquence	Indice de gravité
1,5%	17,6%	23,5%	22,5

Part des agents absents

17,6% | 3 Nombre d'agents absents

Nombre d'arrêts

4 | 90 Nombre de jours d'absence

Données absentéisme selon les tranches d'âge *(emplois permanents)*

Tranche d'âge	Taux d'absentéisme	Taux d'exposition
65 ans et plus	0,0%	0,0%
60 à 64 ans	2,1%	50,0%
55 à 59 ans	11,0%	50,0%
50 à 54 ans	4,1%	50,0%
45 à 49 ans	12,7%	60,0%
40 à 44 ans	0,0%	0,0%
35 à 39 ans	3,2%	66,7%
30 à 34 ans	1,3%	46,2%
25 à 29 ans	0,2%	25,0%
20 à 24 ans		
moins de 20 ans		

- Le taux d'absentéisme le plus élevé concerne les 45 à 49 ans avec 12,71%
- Le taux d'exposition le plus élevé concerne les 35 à 39 ans avec 66,67%

Données absentéisme selon le motif d'absences *(emplois permanents)*

Motif d'absence	Taux d'absentéisme	Taux de fréquence	Taux d'exposition	Indice de gravité
Pour maladie ordinaire	2,4%	59,7%	34,3%	14,6
Pour accidents du travail imputables au service	0,6%	4,5%	4,5%	46,7
Pour accidents du travail imputables au trajet	0,0%	0,0%	0,0%	0,0
Pour maladie professionnelle ou contractée en service	0,0%	0,0%	0,0%	0,0
Pour congé de maladie longue durée	0,0%	0,0%	0,0%	0,0
Pour congé de longue maladie, congé de grave maladie	1,6%	3,0%	3,0%	201,5
Pour disponibilité d'office pour raison de santé	0,0%	0,0%	0,0%	0,0
Pour maternité et adoption (1)	0,0%	1,5%	1,5%	8,0
Pour naissance ou pour l'arrivée d'un enfant placé en vue de son adoption, pour paternité et accueil de l'enfant, pour hospitalisation immédiate de l'enfant à la naissance	0,0%	0,0%	0,0%	0,0

- **Absences compressibles selon le nombre d'arrêt moyen par agent absent**

Selon le statut

Fonctionnaires

Pour maladie ordinaire	1,8 arrêts par agent absent
Pour accidents du travail imputables au service	1 arrêt par agent absent
Pour accidents du travail imputables au trajet	Aucun arrêt

Contractuels permanents

Pour maladie ordinaire	1,5 arrêts par agent absent
Pour accidents du travail imputables au service	Aucun arrêt
Pour accidents du travail imputables au trajet	Aucun arrêt

Zoom sur la maladie ordinaire *(emplois permanents)*

Chiffres clés (emplois permanents)

- Taux d'absentéisme 2,4%
- Taux d'exposition 34,3%
- Taux de fréquence 59,7%
- Gravité 14,6 jours par arrêt
- 23 agents absents pour maladie ordinaire

21 fonctionnaires *2 contractuels permanents*

Part des agents absents

34,3% | 23 *Nombre d'agents absents*

Nombre d'arrêts

40 | 585 *Nombre de jours d'absence*

- **Part des agents absents pour maladie ordinaire**

Selon le statut

Fonctionnaires	Contractuels permanents
42,00%	11,76%

Selon le genre

Femmes	Hommes
35,71%	33,33%

- **Taux d'absentéisme selon la tranche d'âge**

65 ans et plus	0,0%
60 à 64 ans	2,1%
55 à 59 ans	4,3%
50 à 54 ans	0,9%
45 à 49 ans	9,3%
40 à 44 ans	0,0%
35 à 39 ans	3,2%
30 à 34 ans	1,1%
25 à 29 ans	0,2%
20 à 24 ans	0,0%
Moins de 20 ans	0,0%

- Le taux d'absentéisme le plus élevé concerne les agents de 45 à 49 ans, soit 9,3%

Zoom sur les accidents de service et de trajet *(Emplois permanents)*

Chiffres clés (emplois permanents)

- Taux d'absentéisme 0,6%
- Taux d'exposition 4,5%
- Taux de fréquence 4,5%
- Gravité 46,7 jours par arrêt
- 3 agents absents suite à des acccidents (service ou trajet)

3 fonctionnaires

Part des agents absents

4,5% | 3 *Nombre d'agents absents*

Nombre d'arrêts

3 | 140 *Nombre de jours d'absence*

- **Part des agents absents pour accident de travail**

Selon le statut

Fonctionnaires	Contractuels permanents
6,00%	0,00%

Selon le genre

Femmes	Hommes
7,14%	2,56%

- **Taux d'absentéisme selon la tranche d'âge**

65 ans et plus	0,0%
60 à 64 ans	0,0%
55 à 59 ans	0,0%
50 à 54 ans	3,2%
45 à 49 ans	0,0%
40 à 44 ans	0,0%
35 à 39 ans	0,0%
30 à 34 ans	0,0%
25 à 29 ans	0,0%
20 à 24 ans	0,0%
Moins de 20 ans	0,0%

- Le taux d'absentéisme le plus élevé concerne les agents de 50 à 54 ans, soit 3,2%

Zoom sur la longue maladie, la disponibilité d'office, la grave maladie et maladie de longue durée

Chiffres clés (emplois permanents)

- Taux d'absentéisme 1,6%
- Taux d'exposition 3,0%
- Taux de fréquence 3,0%
- Gravité 201,5 jours par arrêt
- 2 agents absents

2 fonctionnaires

Part des agents absents

3,0% | 2 *Nombre d'agents absents*

Nombre d'arrêts

2 | 403 *Nombre de jours d'absence*

- **Part des agents absents**

Selon le statut

Fonctionnaires	Contractuels permanents
4,00%	0,00%

Selon le genre

Femmes	Hommes
3,57%	2,56%

- **Taux d'absentéisme selon la tranche d'âge**

65 ans et plus	0,0%
60 à 64 ans	0,0%
55 à 59 ans	6,7%
50 à 54 ans	0,0%
45 à 49 ans	3,4%
40 à 44 ans	0,0%
35 à 39 ans	0,0%
30 à 34 ans	0,0%
25 à 29 ans	0,0%
20 à 24 ans	0,0%
Moins de 20 ans	0,0%

- Le taux d'absentéisme le plus élevé concerne les agents de 55 à 59 ans, soit 6,7%

Zoom sur les congés maternité et paternité *(y compris accueil de l'enfant et adoption)*

Chiffres clés (emplois permanents)

- Taux d'absentéisme 0,0%
- Taux d'exposition 1,5%
- Taux de fréquence 1,5%

Part des agents absents

1,5% | 1 *Nombre d'agents absents*

Nombre de jours d'absence: 8

Zoom sur les absences pour "autres raisons" *(hors moif syndical ou de représentation)*

Chiffres clés (emplois permanents)

- Taux d'absentéisme 0,0%
- Taux d'exposition 0,0%
- Taux de fréquence 0,0%

Part des agents absents

0,0% | 0 *Nombre d'agents absents*

Nombre de jours d'absence: 0

Zoom sur les emploi non permanents

Chiffres clés (emplois non permanents)

- Taux d'absentéisme 1,0%
- Taux d'exposition 0,3%
- Taux de fréquence 0,4%
- Gravité 2,3
- 2 agents absents

Part des agents absents

100,0% | 2 *Nombre d'agents absents*

Nombre d'arrêts

3 | 7 *Nombre de jours d'absence*

Part des agents absents

Selon le genre

Femmes	Hommes
-	50,00%

Taux d'absentéisme selon la tranche d'âge

65 ans et plus	
60 à 64 ans	0,0%
55 à 59 ans	0,0%
50 à 54 ans	0,0%
45 à 49 ans	
40 à 44 ans	
35 à 39 ans	
30 à 34 ans	
25 à 29 ans	0,0%
20 à 24 ans	
Moins de 20 ans	

Zoom sur la maladie ordinaire

Chiffres clés (non permanents)	
Taux d'absentéisme	1,0%
Taux d'exposition	0,3%
Taux de fréquence	0,4%
Indice de gravité	2,3

Part des agents absents

100,0% | 2 *Nombre d'agents absents*

Nombre de jours d'absence: 7

Zoom sur les accidents de travail

Chiffres clés (non permanents)	
Taux d'absentéisme	0,0%
Taux d'exposition	0,0%
Taux de fréquence	0,0%
Indice de gravité	0,0

Part des agents absents

0,0% | 0 *Nombre d'agents absents*

Nombre de jours d'absence: 0

Précisions méthodologiques

Les enjeux de l'évaluation de l'absentéisme

Face aux enjeux actuels de santé au travail, de prévention des risques et de maîtrise des ressources ainsi que de la masse salariale, il est nécessaire de s'intéresser à nos pratiques de gestion des ressources humaines. Dans ce contexte, l'absentéisme, en tant que phénomène multifactoriel générant un coût significatif et impactant la qualité, voire la continuité du service public, est une préoccupation majeure pour les employeurs territoriaux. Etant donné la part imprévisible des absences, la mise en oeuvre des actions de maîtrise de l'absentéisme ne peut s'appuyer exclusivement sur des indicateurs quantitatifs. De plus, l'absentéisme demeure un sujet complexe aux nombreuses définitions dont aucune ne fait consensus. Les modes de calcul sont multiples et les indicateurs peuvent varier. Son évaluation demeure difficile à mettre en place comme les comparaisons entre employeurs qui sont à prendre avec précaution. Aussi, les Centres de Gestion ont élaboré une méthodologie nationale comprenant des définitions et des indicateurs d'absentéisme communs. Celle-ci s'accompagne d'un outil de mesure et de suivi de l'absentéisme permettant à chaque employeur de disposer d'une analyse sur sa collectivité, sur la base des données du Rapport Social Unique. Il est ainsi possible d'établir des comparaisons objectives entre collectivités grâce aux analyses réalisées par les Centres de Gestion.

3 "groupes d'abences" identifiés

1/Absences compressibles
Maladie ordinaire et accidents du travail

2/Absences médicales
Absences compressibles + longue maladie, maladie de longue durée, grave maladie, maladie professionnelle

3/ Absences globales
Absences médicales+ Maternité, paternité adoption, autres raisons*

**Les absences pour "autres raisons" correspondent aux autorisations spéciales d'absences (motif familial, concours...) Ne sont pas comptabilisés les jours de formation et les absences pour motif syndical ou de représentation.*

Les indicateurs d'absences

Taux d'absentéisme	Note de lecture
(Nombre de jours calendaires d'absences x 100) / (Nombre d'agents au 31/12 x 365)	*Si le taux d'absentéisme est de 8 %, cela signifie que pour 100 agents de la collectivité, un équivalent de 8 agents a été absent toute l'année.*

Le choix de la règle des 365ème

Face aux différentes formules de calcul existantes, les Centres de Gestion ont retenu la règle des 365ème. Comme tout mode de calcul, il résulte d'un choix et présente des qualités et des défauts. La règle des 365ème retient comme numérateur le nombre total de jours calendaires d'absence, bien que cela puisse tendre à surévaluer le nombre de jours effectivement non travaillés en intégrant des jours non ouvrés dans le décompte des absences. À l'inverse, la règle du 5/7ème (nombre de jours calendaires multiplié par 5/7) tend à réduire l'impact des jours non ouvrés dans le décompte des absences, mais peut conduire à minimiser l'absentéisme en particulier face à des arrêts "courts" ne comportant que des jours ouvrés. La règle des 365ème présente aussi l'avantage de recourir à des données présentes au sein des collectivités et respecter les saisies réalisées dans les logiciels de paie (nombre de jours calendaires). De plus, cette formule de calcul est plus adaptée aux temps non complets, nombreux dans les collectivités, contrairement à la règle du 5/7ème qui applique 5 jours de travail sur 7 en ne retenant que les temps complets.

Taux d'exposition	Note de lecture
(Nombre d'agents absents)*100 / (Nombre d'agents au 31/12)	*Si le taux d'exposition est de 8 %, cela signifie que 8 agents sur 100 ont été absents au moins une fois dans l'année.*

Taux de fréquence	Note de lecture
(Nombre d'arrêts x 100) / (Nombre d'agents au 31/12)	*Si le taux de fréquence est de 40 %, cela signifie que pour 100 agents présents au 31/12, on dénombre 40 arrêts sur l'année, soit 0,4 arrêt par agent*

Gravité	Note de lecture
Nombre de jours calendaires d'absences / Nombre d'arrêts	*Si l'indicateur de gravité est de 8, cela signifie que la durée moyenne d'un arrêt est de 8 jours.*

N.B. Pour chaque indicateur, il convient dans tous les cas d'être attentif et de préciser la nature des absences comptées, la période de décompte, le statut et le profil des agents (âges, métiers...) pris en compte dans l'analyse.

Réalisation

Cette synthèse sur l'absentéisme reprend les principaux indicateurs de cette thématique présents dans le Rapport Social Unique. L'outil automatisé développé sous QLIK SENSE permettant la réalisation de cette synthèse a été réalisé par l'Observatoire de l'emploi et de la FPT de Nouvelle-Aquitaine et le CIG de la Grande-Couronne.

Date de publication : **octobre 2024**
Synthèse réalisée par le Centre de Gestion du Haut-Rhin

Version 1

FOCUS RPS

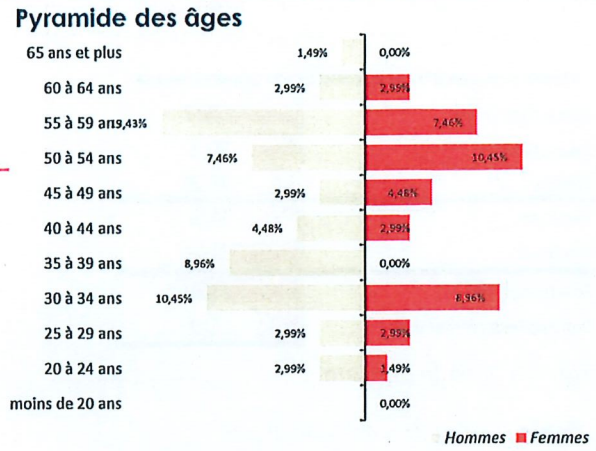
Pyramide des âges

- En moyenne, les agents de la collectivité ont 45 ans

Âge moyen des agents permanents

Fonctionnaires	48,2
Contractuels sur emploi permanent	36,3
Emplois permanents	45,2

- En moyenne, les fonctionnaires ont 48 ans
- En moyenne, les contractuels sur emploi permanent ont 36 ans



Absences

Fonctionnaires

Taux d'absentéisme	Taux d'exposition	Taux de fréquence	Indice de gravité
5,7%	52,0%	84,0%	24,9

Part des agents absents

52,0% | **26** *Nombre d'agents absents*

Nombre d'arrêts

42 | **1 046** *Nombre de jours d'absence*

Contractuels permanents

Taux d'absentéisme	Taux d'exposition	Taux de fréquence	Indice de gravité
1,5%	17,6%	23,5%	22,5

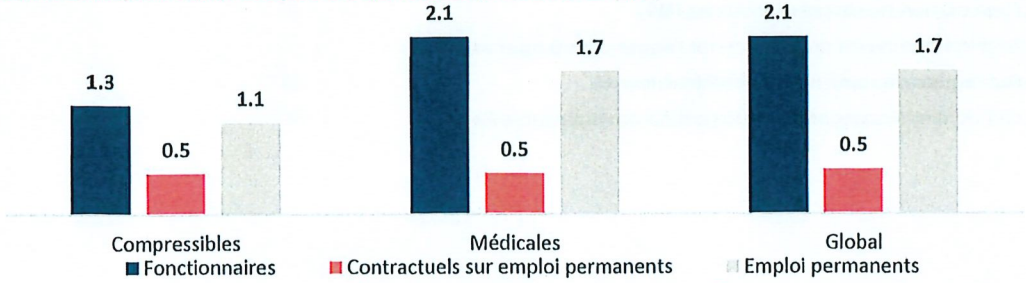
Part des agents absents

17,6% | **3** *Nombre d'agents absents*

Nombre d'arrêts

4 | **90** *Nombre de jours d'absence*

Nombre moyen de jours d'absence par agent présent au 31/12



1/Absences compressibles
Maladie ordinaire et accidents du travail

2/Absences médicales
Absences compressibles + longue maladie, maladie de longue durée, grave maladie, maladie professionnelle

3/ Absences globales
Absences médicales+ Maternité, paternité adoption, autres raisons*

Les heures supplémentaires et complémentaires

Les principales filières concernées par les heures supplémentaires et complémentaires

Nombre moyen d'heures réalisées par agent concerné	
Police municipale	127,1
Animation	59,1
Sociale	45,2
Femmes	27,5
Hommes	27,1
Fonctionnaires	33,6
Contractuels permanents	11,9

Télétravail

- La collectivité n'a pas délibéré sur la mise en place du télétravail

Mouvements de personnel

Evolution des effectifs permanents

65* agents au 31/12/2022 → **65** au 31/12/2023

Variation des effectifs : **-18.5%** — Taux de rotation : **18.5%**

11 départs — **13** arrivées

- Le taux de rotation s'élève à **18.5%**

Accidents de travail et maladies professionnelles

Le taux de fréquence des accidents de travail est de 4,48 pour 100 agents permanents

	Nombre d'arrêts
Accident de service	3,0
Accident de trajet	0,0
Maladies professionnelles	0,0
ATI** au cours de l'année	0,0

** *Allocations Temporaires d'Invalidité (ATI)*

Les principaux cadres d'emplois concernés par les accidents de travail (selon le nb de jours d'arrêt)

	% sur le total des jours d'arrêt	Nb moyen de jours
Adjoints techniques	55,7%	26
Adjoints territoriaux d'animation	44,3%	62
Agents de maîtrise	0,0%	0

Documents et démarches de prévention

Existence d'un **document unique (DUERP)** (Mis à jour en 2023)	✓
Existence d'un **plan de prévention des RPS**	✗
Existence d'une démarche de prévention des **TMS**	✗
Existence d'une démarche de prévention des **risques cancérogènes (CMR)**	✗
Existence d'un **registre de santé et de sécurité au travail**	✓
Adhésion à un **contrat d'assurance pour la gestion du risque maladie**	✓

Dépenses, Formations liées à la prévention

Nombre de jours de formation

6

1 200 €
Dépenses liées à la formation

Prévention

21 126 €
Dépenses liées à la prévention

Actions et dépenses de préventions	Montant en €	Nombre de jours	Coût moyen
Formation obligatoire des agents assistants et conseillers chargés de la mise en œuvre des actions de prévention	0 €	1	0 €
Formation obligatoire des membres du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail	1 200 €	5	240 €
Formation dans le cadre des habilitations	0 €	0	-
Dépenses relatives aux interventions en matière de prévention et de sécurité (*)	400 €		
Dépenses correspondant aux mesures prises dans l'année pour l'amélioration des conditions de travail. Cet indicateur regroupe l'ensemble des frais liés à l'amélioration des conditions d'hygiène et de prévention (autres formations, investissements, Equipements de Protection Individuelle...)	20 726 €		

Accompagnement par un conseiller en évolution professionnelle

Nombre d'accompagnements par un conseiller en évolution professionnelle

0

0,0%
des agents permanents

	Femmes	Hommes
Caégorie A	0	0
Catégorie B	0	0
Catégorie C	0	0

Temps partiel thérapeutique, inaptitudes et reclassements

Nombre de décisions d'accords de temps partiel thérapeutique recensées sur l'année	0
Nombre de décisions d'aménagement d'horaire ou d'aménagement de poste de travail	0
Nombre de demandes de reclassements au cours de l'année suite à une inaptitude liée à un accident du travail ou à une maladie professionnelle	0
Nombre de décisions de reclassements au cours de l'année suite à une inaptitude liée à un accident du travail ou à une maladie professionnelle	0

Nombre de signalements

	Nombre de signalements pour 1 000 agents permanents	Emanant des usagers avec arrêt de travail	Emanant des usagers sans arrêt de travail	Emanant du personnel avec arrêt de travail	Emanant du personnel sans arrêt de travail
Femmes	Actes de violence physique	0	0	0	0
	Actes de violence sexuelle	0	0	0	0
	Harcelement moral	0	0	0	0
	Harcelement sexuel	0	0	0	0
	Actes de discrimination	0	0	0	0
	Agissements sexistes	0	0	0	0
	Menaces et actes d'intimidation	0	0	0	0
Hommes	Actes de violence physique	0	0	0	0
	Actes de violence sexuelle	0	0	0	0
	Harcelement moral	0	0	0	0
	Harcelement sexuel	0	0	0	0
	Actes de discrimination	0	0	0	0
	Agissements sexistes	0	0	0	0
	Menaces et actes d'intimidation	0	0	0	0

Droits sociaux

La collectivité a été concernée par des grèves

	Nombre de jours de grève
Sur mot d'ordre national	0
Sur mot d'ordre uniquement local	0
Non précisé, autres	0

Droits syndicaux

	Heure de décharges d'activité de services
Auxquelles ont droit les organisations syndicales	-
Nombre d'heures effectivement utilisées	-

Zoom sur les indicateurs suivis au niveau national par le Conseil Commun de la Fonction Publique

Taux de rotation des agents permanents

18.5%

Taux de visite sur demande au médecin de prévention

3,0 pour

100 agents permanents

Nombre d'actes de violences envers le personnel

0,0 actes

pour 1 000 agents permanents

Absentéisme pour raisons de santé

16,8 jours

d'arrêt par agent permanent

L'accord-cadre relatif à la prévention des risques psychosociaux (RPS) dans la fonction publique du 22 octobre 2013 prévoit que chaque employeur public doit élaborer un plan d'évaluation et de prévention des RPS. Ce document se compose de données de cadrage, d'indicateurs de perception ou de vécu et indicateurs de fonctionnement mais également des indicateurs de santé au travail. Pour répondre à cette obligation réglementaire, il convient de compléter cette synthèse quantitative des RPS par des éléments qualitatifs.

Les indicateurs quantitatifs présentés ici sont ceux préconisés par la Direction Générale de l'Administration et de la Fonction Publique (DGAFP, Livret 5 : Indicateurs de diagnostic des risques psychosociaux) et présents dans le Rapport sur l'Etat du personnel des Collectivités. 4 indicateurs, suivis au niveau national par le Conseil Commun de la Fonction Publique, sont aussi précisés selon des modalités de calculs identiques, à savoir : le taux d'absentéisme pour raisons de santé, le taux de rotation, le taux de visite sur demande au médecin de prévention et le nombre d'actes de violence physique envers le personnel.

FOCUS REMUNERATION 2023

Données globales sur la rémunération
(Emplois permanents)

Budget de fonctionnement 6 754 877 €

Charges de personnel 3 022 997 €

Part des charges de personnels

44,8% | 55,2% *Moyenne de la strate (2022)*

Rémunérations des agents sur emploi permanent	
Rémunérations annuelles brutes	2 097 359 €
Primes et indemnités versées	333 556 €
Heures supplémentaires et/ou complémentaires	54 812 €
Nouvelle Bonification Indiciaire	17 050 €

Part des primes

15,9%

- Votre collectivité est concernée par les heures supplémentaires et les heures complémentaires.
  - Votre colllectivité a rémunéré 1 882 heures supplémentaires et/ou complémentaires.

Rémunérations
(Emplois permanents)

Moyenne selon le statut	
Fonctionnaires	32 404 €
Contractuels permanents	33 720 €
Moyenne selon la catégorie	
Catégorie A	53 968 €
Catégorie B	33 856 €
Catégorie C	29 514 €
Moyenne selon le genre	
Hommes	34 992 €
Femmes	29 169 €
Moyenne globale	32 679 €

s : secret statistique appliqué en dessous de 2 ETPR

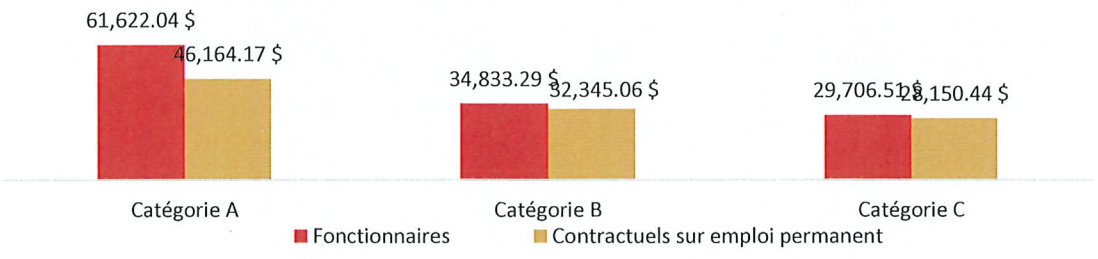
- La rémunération moyenne annuelle brute des fonctionnaires est de 32 404 €
- La rémunération moyenne annuelle brute des catégorie C est de 29 514 €
- La rémunération moyenne annuelle brute des femmes est de 29 169 €
- La rémunération moyenne annuelle brute est de 32 679 €

Ecart de rémunération des femmes par rapport aux hommes

Catégorie A **-45,8%**
Catégorie B **-25,3%**
Catégorie C **-10,2%**

- L'écart de rémunération le plus important concerne les agents de la catégorie A

Rémunération moyenne selon le statut et la catégorie



Réalisation

Cette synthèse sur les risques psychosociaux reprend les principaux indicateurs de cette thématique présents dans le Rapport Social Unique. L'outil automatisé développé sous QLIK SENSE permettant la réalisation de cette synthèse a été réalisé par l'Observatoire de l'emploi et de la FPT de Nouvelle-Aquitaine et le CIG de la Grande-Couronne.

Date de publication : **octobre 2024**
Synthèse réalisée par le Centre de Gestion du Haut-Rhin

Version 1

Primes *(Emplois permanents)*

Répartition de la rémunération annuelle brute des emplois permanents

Rémunération annuelle brute :

2 097 359 €

Rémunération statutaire	1 684 368 €
Primes	333 556 €
SFT*	7 573 €
HSC	54 812 €
NBI	17 050 €

**SFT uniquement des fonctionnaires*

Part des primes dans la rémunération selon le statut et le genre

Fonctionnaires

15%

Contractuels permanents

18%

Femmes

15%

Hommes

16%

Selon la catégorie

Catégorie A

24%

Catégorie B

19%

Catégorie C

13%

Rémunérations et primes selon le genre *(Emplois permanents)*

	Catégorie A		Catégorie B		Catégorie C	
Filières	**Femmes**	**Hommes**	**Femmes**	**Hommes**	**Femmes**	**Hommes**
Administrative	41 664 €	63 241 €	s	30 198 €	28 927 €	-
Animation	-	-	-	-	27 840 €	-
Culturelle	-	-	s	-	s	-
Incendie secours	-	-	-	-	-	-
Médico-sociale	-	-	-	-	-	-
Médico-technique	-	-	-	-	-	-
Police municipale	-	-	-	s	s	40 603 €
Sociale	-	-	-	-	26 319 €	-
Sportive	-	-	-	-	-	-
Technique	-	s	-	37 942 €	27 043 €	29 334 €
Moyenne toute filière	41 664 €	60 735 €	28 394 €	35 566 €	27 932 €	30 775 €

	Catégorie A		Catégorie B		Catégorie C	
	Femmes	**Hommes**	**Femmes**	**Hommes**	**Femmes**	**Hommes**
Part des primes	21,9%	24,3%	19,4%	18,6%	13,4%	13,0%

Les principales filières concernées par les heures supplémentaires et complémentaires

	Nb h.
Police municipale	127,10
Animation	59,14
Sociale	45,21

	Nb h.
Femmes	27,5
Hommes	27,1

IFSE et CIA *(Emplois permanents)*

Montant moyen d'IFSE par EPTR selon le statut, le genre, la catégorie et la filière

	Fonctionnaires					
	Femmes			Hommes		
Filières	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Administrative	8 535 €	1 440 €	2 423 €	8 655 €	3 940 €	
Animation			1 373 €			
Culturelle			1 764 €			
Police municipale					533 €	356 €
Sociale			613 €			
Technique			1 429 €		3 124 €	1 712 €

	Contractuels sur emploi permanent					
	Femmes			Hommes		
Filières	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C	Catégorie A	Catégorie B	Catégorie C
Administrative	2 804 €	1 205 €	992 €	3 180 €	3 464 €	
Animation			4 200 €			
Culturelle		1 800 €				
Police municipale						
Sociale						
Technique				7 580 €	7 742 €	298 €

Ecart Femmes/Hommes IFSE et CIA selon statut, catégorie et filière

	IFSE						CIA					
	Fonctionnaires			Contractuels			Fonctionnaires			Contractuels		
Filières	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Administrative	-120 €	-2 500 €		-376 €	-2 260 €		49 €	-358 €		-35 €		
Technique			-283 €									

Réalisation

Cette synthèse sur la rémunération reprend les principaux indicateurs de cette thématique présents dans le Rapport Social Unique. L'outil automatisé développé sous QLIK SENSE permettant la réalisation de cette synthèse a été réalisé par l'Observatoire de l'emploi et de la FPT de Nouvelle-Aquitaine et le CIG de la Grande-Couronne.

Date de publication : octobre 2024
Synthèse réalisée par le Centre de Gestion du Haut-Rhin

Version 1

FOCUS RASSCT 2023

Les accidents de **service**
(Emplois permanents)

Nombre d'accidents		Nombre de jours d'absence		Nombre de jours par accident
5	40,0% *Part sans arrêt de travail*	140	3 *Nombre d'agents arrêtés*	28 *en moyenne*

Filières	Hommes	Femmes	Ensemble	%
Administrative	0	0	0	
Animation	0	1	1	20%
Culturelle	0	0	0	
Incendie secours	0	0	0	
Médico-sociale	0	0	0	
Médico-technique	0	0	0	
Police municipale	0	0	0	
Sociale	0	0	0	
Sportive	0	0	0	
Technique	2	2	4	80%
Ensemble	2	3	5	

Selon le genre

Femmes	*60,0%*
Hommes	*40,0%*

Selon la catégorie

Cat A	*0,0%*
Cat B	*0,0%*
Cat C	*100,0%*

Taux d'absentéisme	Taux d'exposition	Taux de fréquence	Indice de gravité
0,6%	4,5%	4,5%	46,7

Les accidents de **trajet**
(Emplois permanents)

Nombre d'accidents		Nombre de jours d'absence		Nombre de jours par accident
0	0,0% *Part sans arrêt de travail*	0	0 *Nombre d'agents arrêtés*	0 *en moyenne*

Filières	Hommes	Femmes	Ensemble	%
Administrative	0	0	0	
Animation	0	0	0	
Culturelle	0	0	0	
Incendie secours	0	0	0	
Médico-sociale	0	0	0	
Médico-technique	0	0	0	
Police municipale	0	0	0	
Sociale	0	0	0	
Sportive	0	0	0	
Technique	0	0	0	
Ensemble	0	0	0	

Selon le genre

Femmes	-
Hommes	-

Selon la catégorie

Cat A	-
Cat B	-
Cat C	-

Taux d'absentéisme	Taux d'exposition	Taux de fréquence	Indice de gravité
0,0%	0,0%	0,0%	0,0

Les **maladies professionnelles**

Nombre de maladies	Nombre de jours d'absence	Nombre de jours par maladie
0	0	- *en moyenne*

Filières	Femmes	Hommes	Ensemble	%
Administrative	0	0	0	
Animation	0	0	0	
Culturelle	0	0	0	
Incendie secours	0	0	0	
Médico-sociale	0	0	0	
Médico-technique	0	0	0	
Police municipale	0	0	0	
Sociale	0	0	0	
Sportive	0	0	0	
Technique	0	0	0	
Ensemble	0	0	0	

Selon le genre

Femmes	-
Hommes	-

Selon la catégorie

Cat A	-
Cat B	-
Cat C	-

Taux d'absentéisme	Taux d'exposition	Taux de fréquence	Indice de gravité
0,0%	0,0%	0,0%	0,0

Inaptitudes

Demandes de reclassement au cours de l'année		Périodes de préparation au reclassement	
0	- *suite à une inaptitude liée à un accident de travail ou une maladie professionnellle*	0 demande	- *% des propositions acceptées*

Demandes ou décisions prises liées à une inaptitude au cours de l'année	-
Décision d'inaptitude définitive du fonctionnaire à son emploi, et à tout emploi, suite à l'avis du comité médical ou de la commission de réforme	0
Décisions d'accord d'aménagement d'horaire ou d'aménagement de poste de travail	0
Décisions d'accord de temps partiel thérapeutique recensées	0
Demande de reclassement suite à une inaptitude liée à d'autres facteurs	0
Demande de reclassement suite à une inaptitude liée à un accident du travail ou une maladie professionnelle	0
Mises en disponibilité d'office	0
Retraite pour invalidité	0
Licenciement pour inaptitude physique	0

Agents affectés à la prévention

Agents affectés à la prévention	
1	0 *en ETPR*

Assistants de prévention*	1	Médecins de prévention**	0
Conseillers de prévention*	0	Infirmiers**	0
ACFI*	0	Autres personnels*	0

*en nombre d'agents

**en ETPR

Actions liées à la prévention

Nombre de jours de formation

6

22 326 €
Dépenses liées à la prévention

Actions et dépenses de préventions	Montant en €	Nombre de jours	Coût moyen
Formation obligatoire des agents assistants et conseillers chargés de la mise en œuvre des actions de prévention	0 €	1	0 €
Formation obligatoire des membres du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail	1 200 €	5	240 €
Formation dans le cadre des habilitations	0 €	0	-
Dépenses relatives aux interventions en matière de prévention et de sécurité (*)	400 €		
Dépenses correspondant aux mesures prises dans l'année pour l'amélioration des conditions de travail. Cet indicateur regroupe l'ensemble des frais liés à l'amélioration des conditions d'hygiène et de prévention (autres formations, investissements, Equipements de Protection Individuelle...)	20 726 €		

Documents et démarches de prévention

Existence d'un **document unique (DUERP)** (Mis à jour en 2023)	✓
Existence d'un plan de prévention des **risques psychosociaux**	✗
Existence d'une démarche de prévention des **TMS**	✗
Existence d'une démarche de prévention des **risques cancérogènes (CMR)**	✗
Existence d'un **registre de santé et de sécurité au travail**	✓
Adhésion à un **contrat d'assurance pour la gestion du risque maladie**	✓

Réunions statutaires

Nombre de réunions statutaires

4

Nombre de réunions du FSSSCT

0

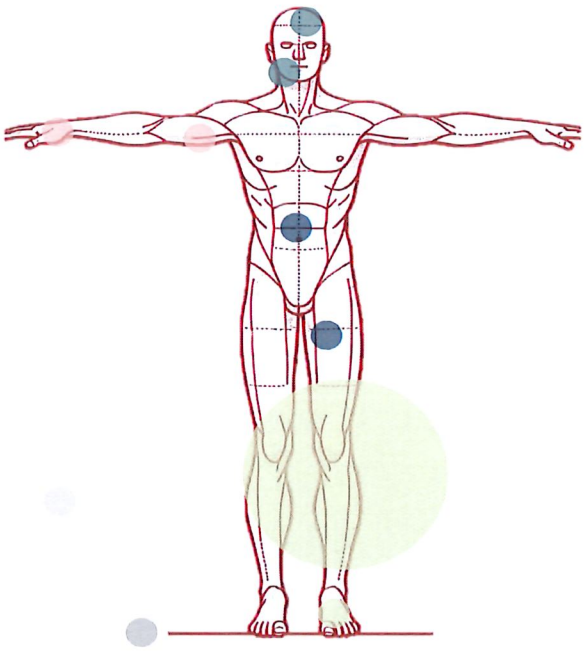
0
Nb de jours cumulés d'activité des représentants

Accidents de travail par types d'activités, sièges et nature des lésions et les éléments matériels

Principaux types d'activités* exercées lors de **l'accident de travail**

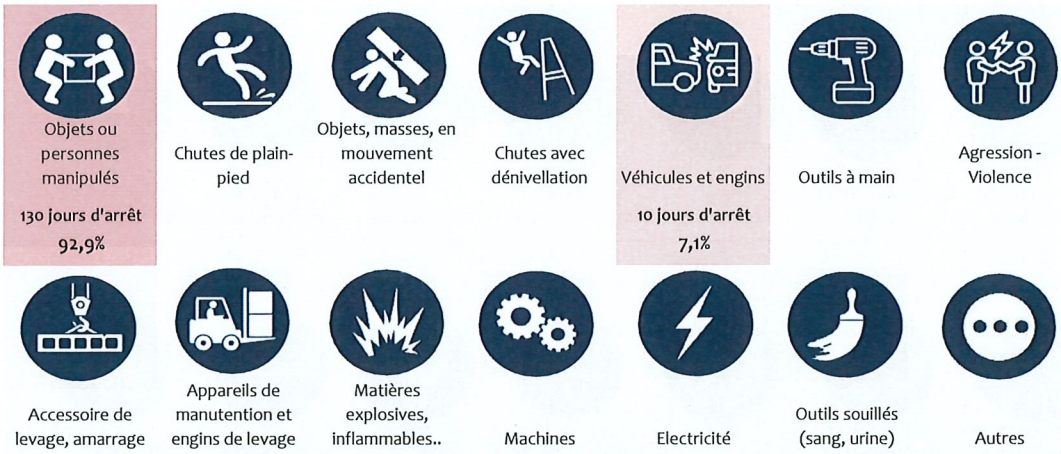
Principaux sièges de lésions des **accidents de travail**

		National
Yeux	0,0%	0,4%
Tête	0,0%	22,7%
Membres supérieurs	0,0%	13,2%
Main	0,0%	14,7%
Tronc	0,0%	6,1%
Colonne vertébrale	0,0%	5,7%
Membres inférieurs	100,0%	2,8%
Pied	0,0%	6,9%
Localisation multiple	0,0%	6,5%
Autres	0,0%	4,5%



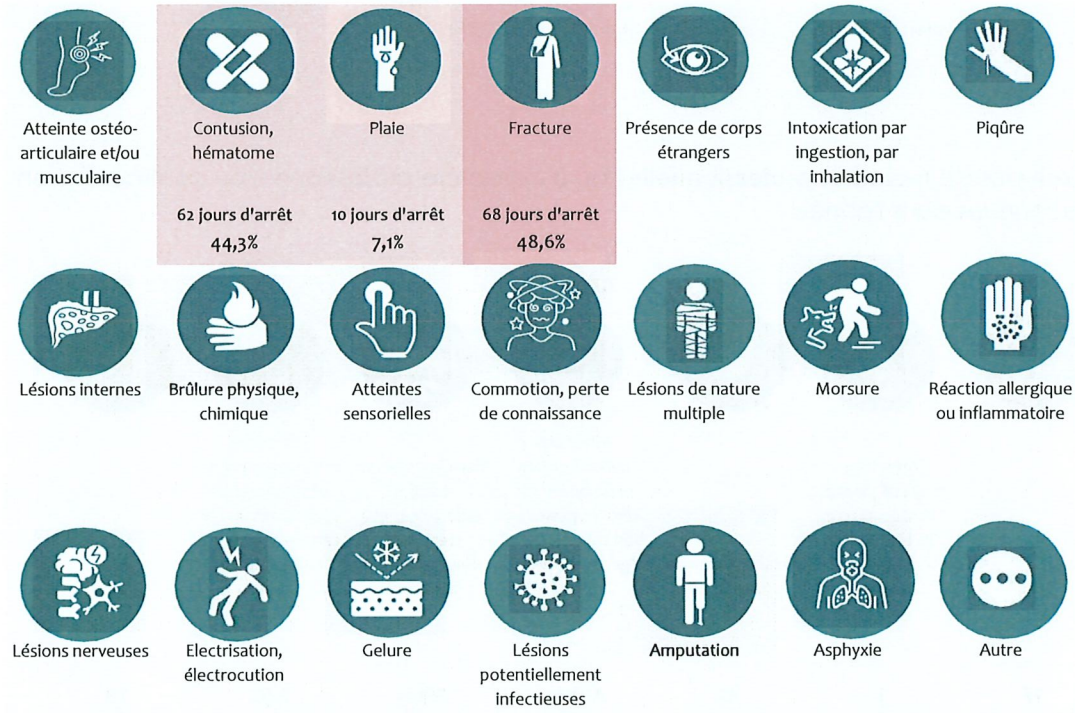
- Le siège principal de lésions des accidents de travail se situe aux membres inférieurs représentants 100% des jours d'arrêts liés aux accidents de travail.

Principaux éléments matériels liés aux **accidents de travail**



- Le principal élément matériel lié aux accidents est l'objet ou la personne manipulée (92,9% des jours d'arrêts)

Principales natures de lésions liées aux **accidents de travail**



- La principale nature de lésions liée aux accidents est la fracture (48,57% des jours d'arrêts)

Les maladies professionnelles

Principaux types d'activités* liées aux **maladies professionnelles**

Entretien, nettoyage et rangement

Services aux personnes - Travail social

Travail administratif

Intervention, secours, lutte contre l'incendie

Espaces verts

Collecte des ordures ménagères

Préparation et rangement de chantiers (voirie)

Voirie - Chantiers (maintenance de la voirie)

Réparation et fabrication (bâti, vehicule)

Restauration

Entretien physique et sportif

Coordination, contrôle, surveillance

Maintenance eau et assainissement

Magasinage et stockage

Affaires culturelles

Funéraires

Autres activités

Trajet (domicile/travail)

Déplacement de missions

Principaux types de **maladies professionnelles** ou à caractère professionnel ou contractées en service reconnues dans l'année

57A

Epaule

30

Affections professionnelles consécutives à l'inhalation de poussières d'amiante

66

Rhinite et asthmes professionnels

57D et E

Affections périarticulaires provoquées par certains gestes et postures de travail (genou, cheville, pied)

40

Maladies dues aux bacilles tuberculeux et à certaines mycobactéries atypiques

69

Affections provoquées par les vibrations et les chocs transmis par certaines machines outils, outils et objets

57B

Coude

97

Affections chroniques du rachis lombaire provoquées par des vibrations

1

Affections dues au plomb et à ses composés

42

Atteinte auditive provoquée par les bruits lésionnels

Autres

Maladies professionnelles liées aux risques psychosociaux

30bis

Cancer broncho-pulmonaire provoqué par l'inhalation de poussières d'amiante

57C

Poignet - Main et doigt

98

Affections chroniques du rachis lombaire provoquées par la manutention manuelle

Documents et démarches de prévention complémentaires

Existence d'une évaluation des risques psychosociaux par service	✗
Existence d'un diagnostic RPS	✗
Existence d'un programme annuel de prévention ou un plan d'action santé sécurité	✗
Dispose du rapport d'activités de la médecine préventive	✓
Agent Chargé de la Fonction d'Inspection (ACFI) désigné	✓
Nombre de visite(s) de l'ACFI dans l'année	1
Nombre de saisines du CST/CHSCT pour l'exercice du **droit d'alerte ou de retrait**	0
Existence d'un diagnostic de pénibilité annexé au document unique	✗
Existence de fiches individuelles de suivi des facteurs de pénibilité	✗
Existence de fiches d'exposition à la pénibilité réalisées dans l'année	✗
Existence de fiches d'exposition à l'amiante	✗
Existence de fiches d'exposition à l'amiante réalisées dans l'année	✗
Existence d'un plan de prévention des entreprises extérieures	✓

Réalisation

Cette synthèse sur la santé, de la sécurité et des conditions de travail reprend les principaux indicateurs de cette thématique présents dans le Rapport Social Unique. L'outil automatisé développé sous QLIK SENSE synthèse a été réalisé par l'Observatoire de l'emploi et de la FPT de Nouvelle-Aquitaine et le CIG de la Grande-Couronne.

Date de publication : **octobre 2024**
Synthèse réalisée par le Centre de Gestion du Haut-Rhin

Version 1

CONVENTION DE MISSION D'ACCOMPAGNEMENT des collectivités hors département de Meurthe & Moselle pour la mise en conformité des traitements de données à caractère personnel au règlement général sur la protection des données (RGPD)

PREAMBULE

Les centres de gestion sont des établissements publics locaux à caractère administratif qui regroupent les collectivités et établissements qui leur sont affiliés à titre obligatoire ou volontaire.
Sont obligatoirement affiliés, les communes et leurs établissements publics qui emploient un nombre de fonctionnaires titulaires et stagiaires à temps complet inférieur au seuil défini à l'article L452-14 du Code général de la fonction publique, ou qui n'emploient que des fonctionnaires à temps non complet.

Les centres de gestion assurent dans leur ressort pour l'ensemble des fonctionnaires des collectivités territoriales et établissements publics affiliés, les missions obligatoires définies à l'article L452-38 du Code général de la fonction publique.
Les dépenses supportées par les Centres de Gestion pour l'exercice des missions obligatoires sont financées par une cotisation obligatoire versée par les collectivités et établissements affiliés assise sur la masse des rémunérations versées aux agents relevant de ces collectivités.
Le taux de cette cotisation est fixé annuellement par délibération du Conseil d'Administration du Centre de Gestion dans la limite du taux maximum de 0,8 %.

Au-delà de ces missions institutionnelles et obligatoires, dans le cadre d'une coopération plus large avec les collectivités, le centre de gestion, à leur demande, assure des missions supplémentaires à caractère facultatif.

L'ensemble de ces prestations est assuré sous l'appellation Centre de gestion de la fonction publique territoriale de Meurthe-et-Moselle - Missions facultatives.

Le règlement européen 2016/679 dit « RGPD » est entré en application le 25 mai 2018. Il encadre le traitement des données personnelles sur le territoire de l'Union européenne et s'inscrit dans la continuité de la Loi Informatique et Liberté de 1978 en renforçant le contrôle par les citoyens de l'utilisation de leurs données. Il harmonise les règles en Europe en offrant un cadre unique aux professionnels et en permettant de développer leurs activités numériques en se basant sur la confiance des utilisateurs.
Le RGPD n'est ni un document de prescriptions, ni un document d'interdictions. C'est un règlement d'encadrement qui fixe des obligations et des principes, mais les solutions permettant son respect incombent au responsable de traitement.

Le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Meurthe-et-Moselle propose en conséquence d'exercer une mission d'accompagnement à la conformité au RGPD, ci-après dénommée « **mission RGPD mutualisée des CDG** ». Le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Haut Rhin s'inscrit dans cette démarche par sa délibération en date du 26/06/2024 susvisée.

Les termes de la présente convention sont régis par :

- le code général de la fonction publique ;
- le décret n° 85-643 du 26 juin 1985 relatif aux centres de gestion institués par la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée ;
- la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés;
- le règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, entrant en application le 25 mai 2018 (dit Règlement Général sur la Protection des données, soit « RGPD ») ;
- le décret n° 2019-536 du 29 mai 2019 pris pour l'application de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés;

- la délibération du conseil d'administration du centre de gestion de Meurthe-et- Moselle n°17/65 du 29 novembre 2017: Organisation de la mutualisation de la mission relative au Délégué à la Protection des Données ;
- la délibération du conseil d'administration du centre de gestion de Meurthe-et-Moselle n°18/17 du 29 janvier 2018 – Mise en place effective de la mission DPD ;
- la délibération du conseil d'administration du centre de gestion de Meurthe-et-Moselle n°18/30 du 22 mars 2018 – Poursuite de la mise en place de la mission RGPD – DPD ;
- la délibération du conseil d'administration du centre de gestion de Meurthe-et-Moselle n°24/15 du 08/07/2024 – Nouvelle convention RGPD 2025-2026

Ceci exposé, il est convenu et arrêté ce qui suit :

Entre les soussignés :

Le centre de gestion de la fonction publique territoriale de Meurthe-et-Moselle, représenté par son Président en exercice, Monsieur Daniel MATERGIA, agissant en cette qualité et en vertu de la délibération n° 21/40 et des délibérations citées dans le préambule, ci-après désigné « Le centre de gestion »
d'une part,

ET

La collectivité, [*type et dénomination complète de la collectivité/établissement public*], représentée par, [*nom, prénom, maire/président*], située [*adresse postale*], ayant pour n° de SIRET : XXXX ci-après désignée « La collectivité » d'autre part,

ET

Le centre de gestion de la fonction publique territoriale du Haut-Rhin, représenté par, Monsieur Lucien MULLER, Président, situé 22 rue Wilson, 68027 COLMAR Cédex,

Etant ensemble désignés « Les Parties » et individuellement « La Partie ».

ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir la mission mutualisée d'accompagnement de la collectivité cosignataire, exercée par la « mission RGPD mutualisée des CDG » sous l'égide du centre de gestion de la fonction publique territoriale de [*nom du département*], dans la mise en conformité au RGPD de ses traitements de données à caractère personnel.

ARTICLE 2 : DEFINITIONS DES ACTEURS

Les présentes définitions s'entendent au sens des articles 4, pris en son 7°, ainsi que 37 à 39 de la règlementation européenne (Règlement européen 2016/679, susvisé).

Deux acteurs de la protection des données sont à définir clairement :

2.1 Le Responsable de traitement

Le RGPD définit le responsable d'un traitement de données à caractère personnel comme « la personne physique ou morale, l'autorité publique, le service ou un autre organisme qui, seul ou conjointement avec d'autres, détermine les finalités et les moyens du traitement ». En pratique, le responsable de traitement est incarné par le représentant légal de la collectivité, sauf désignation expresse contraire par des dispositions législatives ou réglementaires relatives à ce traitement.

Le responsable de traitement est : [*type et dénomination complète de la collectivité/établissement public].* Il est représenté légalement par : *[nom - prénom - maire/président]*.

L'adresse électronique de contact est : [*email à renseigner lisiblement*]. La collectivité pourra à tout moment modifier l'adresse électronique de contact dans son ESPACE RGPD.

2.2 Le Délégué à la Protection des Données (dénommé ci-après le « DPD »)

Sa désignation est obligatoire pour toute collectivité ou organisme public.

Par la présente, la collectivité désigne auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL), le centre de gestion comme étant son Délégué à la protection des données personnelles en qualité de « personne morale ».

Le Délégué à la Protection des Données s'assure que ses agents intervenant au titre de la « mission RGPD mutualisée des CDG » disposent des qualités professionnelles et, en particulier, des connaissances spécialisées du droit et des pratiques en matière de protection des données, et de leur capacité à accomplir les missions visées à l'article 39 du RGPD.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DU DELEGUE A LA PROTECTION DES DONNEES

La collectivité effectue les démarches de désignation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) du DPD défini à l'article 2 de la présente, au moyen du télé-service de déclaration de la CNIL (https://www.cnil.fr/fr/designation-dpo) sauf modalité contraire indiquée par la CNIL.

La « mission RGPD mutualisée des CDG » met à la disposition de la collectivité les ressources documentaires permettant à la collectivité d'y procéder.
La désignation du DPD prend effet un mois après la date de réception de la notification à la CNIL.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DES ACTEURS

En cas de modifications dans la désignation des acteurs définis à l'article 2 de la présente (par exemple : changement d'identité du responsable légal, de coordonnées,), les Parties s'engagent à s'informer mutuellement de tout changement sous un délai de 30 jours maximum. La collectivité s'engage à notifier à la CNIL toute modification concernant les acteurs désignés.

ARTICLE 5 : FIN DE MISSION DU DPD

Au terme de la présente convention ou en cas de dénonciation de celle-ci, visée à l'article 13 ci-après, la collectivité notifie à la CNIL la fin de la mission du centre de gestion comme DPD « personne morale » de la collectivité.

En outre, le centre de gestion pourra informer la CNIL de la fin de sa mission comme DPD « personne morale » de la collectivité.

ARTICLE 6 : DOCUMENTS PRODUITS

Les documents produits dans le cadre de l'exécution de la mission comportent les logos respectifs des centres de gestion 54 et 68 ainsi que celui de tous les CDG adhérents à la mission mutualisée.

ARTICLE 7 : ACCOMPAGNEMENT DE LA COLLECTIVITE PAR LE CDG 68

Le CDG 68 peut proposer un accompagnement à la collectivité dans la mise en œuvre de la conformité de ses traitements de données à caractère personnel, sans préjudice des missions du DPD fixées dans la présente convention.

ARTICLE 8 : NATURE DES PRESTATIONS

La convention RGPD emporte deux natures complémentaires de services :

1. **Un socle de base étendu de prestations de conformité au RGPD**, auquel l'adhésion de la collectivité à la convention donne droit à un accès sécurisé à l'Espace RGPD contenant des fonctionnalités permettant de :
   - ✓ Faciliter le pilotage et le suivi des actions de mise en conformité ;
   - ✓ Créer/mettre à jour/imprimer le registre des traitements ;
   - ✓ Accéder à un livrable de préconisations ;
   - ✓ Centraliser les informations liées à vos violations de données, demandes d'exercice de droits, Analyse d'Impact relative à la Protection des Données (AIPD) ;
   - ✓ Mettre à disposition divers outils utiles (logigramme de bases juridiques, rapport d'accountability) ;
   - ✓ Disposer d'une base documentaire à jour et adaptée aux exigences ;
   - ✓ Solliciter le DPD via le bouton « contacter votre DPD » sur l'Espace RGPD pour toutes demandes relatives à la mise en œuvre du RGPD.

2. Ainsi que, de manière facultative et à tout moment, à la demande de la collectivité, **plusieurs types de prestations à l'acte**, facturées spécifiquement sur la base d'un devis préalablement accepté :

   - ✓ **La réalisation d'un diagnostic de mise de conformité au RGPD** au sein de la collectivité : ce diagnostic vise à produire, à la place de la collectivité, le registre de ses activités de traitements et à lui livrer un rapport constitué de préconisations d'amélioration de sa conformité au RGPD et d'un plan d'actions hiérarchisées sur 3 ans.

   - ✓ **La réalisation de la prestation « Se préparer à un contrôle CNIL » :** former et préparer vos services à un contrôle de la CNIL par une description des contrôles, l'établissement d'une procédure personnalisée à suivre, par la réalisation d'ateliers participatifs sur des cas concrets, l'élaboration d'un plan d'actions et des préconisations ainsi qu'une simulation d'audit à postériori.

   - ✓ **La réalisation de la prestation « Accompagnement des référents RGPD »** au sein de la collectivité : cet accompagnement vise à planifier un ou plusieurs entretien(s) à distance (nombre à définir avec la collectivité) avec un ou plusieurs agents défini(s) comme référent RGPD et à livrer à la collectivité un compte-rendu contenant un état des lieux de vos avancées, des solutions aux difficultés rencontrées ainsi que des conseils pour parfaire votre plan d'action.

   - ✓ **La réalisation de l'accompagnement « Cybersécurité » par le biais de trois prestations réalisées individuellement ou de façon complémentaire** au sein de la collectivité : des ateliers de sensibilisation, une campagne de faux mails frauduleux et/ ou une analyse de vulnérabilités de votre site internet.

✓ **L'exécution de prestations « sur mesure »,** définies avec la collectivité et dont l'objet serait de répondre de manière spécifique à des besoins particuliers qui ne seraient pas couverts par les autres services prévus dans la convention ou ferait l'objet d'une adaptation des autres services.

Dans le cadre de ces prestations à l'acte, il convient de fournir un organigramme, ou un tableau des effectifs, à jour avec les noms, prénoms et intitulés du poste des agents et des responsables.
L'ensemble des flyers, décrivant le contenu de chaque prestation définie ci-dessus, est disponible sur la base documentaire de votre Espace RGPD ainsi que sur le site internet du CDG54.

ARTICLE 9 : TARIFICATIONS ET MODALITES DE REGLEMENT

Chacun des services de la présente convention fait l'objet d'une tarification et de modalités de règlements qui lui sont spécifiques.

9.1 – Tarification de règlements applicables au socle de base de la présente convention

Pour ce service, la participation de la collectivité est exprimée par un taux de cotisation fixé annuellement par délibération du conseil d'administration du CDG 54. Ce taux, est de 0,057% de la masse salariale pour la durée des conventions passées. L'assiette retenue correspond, à la masse au 31 décembre N-1 des rémunérations versées à leurs agents telles qu'elles apparaissent aux états liquidatifs mensuels ou trimestriels dressés pour le règlement des charges sociales dues aux organismes de sécurité sociale, au titre de l'assurance maladie.

Un montant minimal forfaitaire de 30€ annuel est applicable afin de compenser les frais liés à la mise en commun des ressources pour l'année considérée.

Toute modification du taux de cotisation annuel interviendra dans les conditions définies à l'article 10 de la présente convention.

En cas de première adhésion, la cotisation est due à partir du premier jour du mois suivant la date de signature de la présente convention.

9.2. Modalités de paiement de la cotisation applicable au socle de base de la présentation convention

Le CDG54 émet, chaque début d'année, une facture basée sur la base assiette N-1 de la collectivité.

La collectivité s'engage à déclarer, avant le 31 janvier de l'année en cours (N), sur son Espace RGPD rubrique « Ma convention/ Mes informations » sa base assiette de l'année N-1.

La collectivité s'engage à vérifier l'ensemble des informations la concernant sur son Espace RGPD rubrique « Ma convention/ Mes informations » tel que le numéro de SIRET, la mise en place éventuelle de codes CHORUS, etc…et à les corriger si nécessaire.

9.3. Tarification et modalités de règlement des prestations à l'acte de la présentation convention

Les services proposés en « prestation à l'acte » de la présente convention font l'objet d'un devis au tarif horaire fixé par l'assemblée délibérante du CDG 54. Le CDG54 adresse le devis pour commande à la collectivité. Il transmet à la collectivité une facture à l'issue de la réalisation de la prestation, sur la base du devis accepté par la collectivité..

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS, RESPONSABILITES ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

10.1 – Obligations de la « mission RGPD mutualisée des CDG »

Les données contenues dans les supports et documents du CDG54, au titre de la « mission RGPD mutualisée des CDG », et de la collectivité sont strictement couvertes par le secret professionnel (article 226-13 du code pénal).
Il en va de même pour toutes les données dont la « mission RGPD mutualisée des CDG » prendra connaissance à l'occasion de l'exécution de la mission définie par la présente.

La collectivité reste propriétaire de ses données et pourra à tout moment récupérer l'intégralité des données qui auront été éventuellement transmises à la « mission RGPD mutualisée des CDG ».

Conformément à l'article 121 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à informatique, aux fichiers et aux libertés, la « mission RGPD mutualisée des CDG » s'engage à prendre toutes précautions utiles afin de préserver la sécurité des informations et notamment d'empêcher qu'elles ne soient déformées, endommagées ou communiquées à des personnes non autorisées.

De fait, elle s'engage à respecter les obligations suivantes :

- Ne prendre à titre personnel aucune copie des documents et supports d'informations qui lui sont confiés ;
- Ne pas utiliser les documents et informations traités à des fins autres que celles spécifiées à la présente convention ;
- Ne pas divulguer ces documents ou informations à d'autres personnes, qu'il s'agisse de personnes privées ou publiques, physiques ou morales ;
- Prendre toutes mesures permettant d'éviter toute utilisation détournée ou frauduleuse des fichiers informatiques étudiés ;
- Prendre toutes mesures de sécurité, notamment matérielle, pour assurer la conservation et l'intégrité des documents et informations traités pendant la durée de la présente convention ;

La collectivité se réserve le droit de procéder à toutes vérifications qui lui paraîtraient utiles pour constater le respect des obligations précitées.

10.2 – Responsabilités de la collectivité

1. La collectivité effectue la désignation auprès de la CNIL du centre de gestion comme DPD « personne morale ».

2. La collectivité notifie à la CNIL tout changement relatif à la désignation du DPD et au responsable de traitement.

3. La collectivité notifie à la CNIL la fin de la mission du centre de gestion comme DPD « personne morale ».

4. L'article 24.1 du RGPD établit clairement que le responsable du traitement est tenu de s'assurer et d'être en mesure de démontrer que le traitement est effectué conformément à ses dispositions.
   Par conséquent, la collectivité reconnaît par la présente que le CDG 54, en tant que personne morale agissant au titre de DPD de la collectivité, n'est pas responsable en cas de violation des dispositions du RGPD et que la désignation d'un DPD n'a pas pour effet de transférer à celui-ci cette responsabilité.

10.3 – Engagements de la collectivité

La collectivité s'engage à :

- En vertu de l'article 38.1 du RGPD, associer d'une manière appropriée et en temps utile le CDG 54, en qualité de DPD personne morale de la collectivité, à toutes les questions relatives à la protection des données à caractère personnel en son sein.

- Tenir compte des analyses et conseils en matière de protection des données personnelles adressés par la « mission RGPD mutualisée des CDG » et, dans le cas où ses recommandations ne seraient pas retenues, à en documenter les raisons ;

- Prendre connaissance dans les plus brefs délais de la documentation CNIL/RGPD, diffusée par la « mission mutualisée RGPD des CDG »;

- Fournir aux intervenants de la « mission RGPD mutualisée des CDG » l'accès aux données et aux opérations de traitement ;

- Faciliter l'accès aux intervenants de la « mission RGPD mutualisée des CDG » aux données et informations manquantes détenues par d'éventuels sous-traitants.

ARTICLE 11 : DUREE

La présente convention prend effet à compter de sa signature et prendra fin le 31 décembre 2026.

ARTICLE 12 : MODIFICATION DE LA CONVENTION

La présente convention pourra être modifiée de manière unilatérale par le CDG 54 et sans indemnité, dans les cas suivants :

- modification des dispositions législatives et réglementaires régissant l'objet de la convention, ou le fonctionnement et les missions des centres de gestion et leurs relations avec les collectivités territoriales ;
- modification des conditions particulières d'utilisation de la mission, objet de la convention.

Dans ces situations, le CDG 54 informera la collectivité de l'usage de cette clause préalablement à sa mise en œuvre et dans des délais permettant la résiliation de la convention.
- à des fins d'équilibre financier.

La tarification visée à l'article 9.1 peut être révisée annuellement par le Conseil d'Administration du CDG 54. Le CDG 54 notifie à la collectivité toute modification de cette tarification au plus tard le 31 juillet N avec application au 1er janvier N+1.

Toute modification dans les conditions de mise en œuvre de la présente convention se fera par avenant.

ARTICLE 13 : DENONCIATION DE LA CONVENTION

- **Par le CDG 54**

La présente convention peut être résiliée par le CDG 54 dans les situations suivantes :
1. Inexécution par la collectivité de ses obligations prévues, notamment par le non-paiement des prestations
2. Suppression de la mission par le conseil d'administration du centre de gestion.

Dans ces situations, le CDG 54 devra, par lettre recommandée avec accusé de réception aviser la collectivité de l'usage de cette clause.

Dans les cas visés au 1°, la résiliation ne sera effective qu'après mise en demeure restée sans effet pendant un mois.

Dans les cas visés au 2°, le CDG 54 s'engage à aviser la collectivité par lettre recommandée avec accusé de réception dans les meilleurs délais.

Le paiement de l'ensemble des interventions ou actes effectués sera dû jusqu'à la date de résiliation.
Dans l'hypothèse d'une suppression de la mission découlant d'une modification législative et réglementaire, la résiliation sera effective à la date d'application des nouvelles dispositions et une fois la collectivité informée.
La résiliation ne donnera lieu à aucune indemnisation du CDG 54 au profit de l'autre partie.

- **Par la collectivité**

La demande de résiliation doit être formalisée par une demande express transmise par lettre recommandé au CDG 54, au plus tard le 30 novembre de l'année N pour une date d'effet de la résiliation au 1er janvier de l'année N+1.
Le paiement de l'ensemble des interventions ou actes effectués sera dû jusqu'à la date de résiliation.

- **Par votre CDG**

Dans le cas où votre CDG prend la décision de ne plus faire partie de la mission RGPD mutualisée, votre collectivité sera, de ce fait, résilié. Le CDG54 s'engage à vous en avertir au maximum un mois après la décision explicite de votre CDG et à vous donner accès à la récupération de vos données concernant votre état d'avancement pendant un mois.

ARTICLE 14 : CONCILIATION

Les parties s'engagent mutuellement à se rencontrer dans le cadre d'une procédure de conciliation préalable en cas de difficultés dans l'exécution de la présente convention.
Pour ce faire, elles élisent domicile au Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale de Meurthe-et-Moselle, 2 allée Pelletier Doisy à VILLERS-LES-NANCY.

ARTICLE 15 : LITIGES

Tout litige n'ayant pas donné lieu à conciliation relatif à la présente convention relève de la compétence du Tribunal Administratif de NANCY, qui peut être saisi dans le respect des délais de recours en vigueur à l'adresse suivante : 5 place de la Carrière, 54000 NANCY ou par le biais de l'application informatique accessible par le lien suivant : http://www.telerecours.fr.

Fait à …….., le …….., (cachet et signature) PRENOM NOM [Maire/Président] [Dénomination collectivité]	Fait à Villers-les-Nancy, Le 08/07/2024, FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE Centre de Gestion Mthe et Mlle Daniel MATERGIA Président du centre de gestion de Meurthe et Moselle	Fait à Colmar, le 13/08/2024 Lucien MULLER Président du centre de gestion du Haut-Rhin

Accusé de réception en préfecture
054-285400032-20240708-2415-CC
Date de télétransmission : 15/07/2024
Date de réception préfecture : 15/07/2024