

VENTE
SPL GRAND AVIGNON AMENAGEMENT / COMMUNE D'AVIGNON

100876301

LV/MS/ L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE

Maître Emmanuel OLLIVIER, notaire de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Emmanuel OLLIVIER, Notaire », titulaire d'un office notarial à AVIGNON (Vaucluse), 6 Rue Joseph Vernet, au siège de l'Office Notarial, identifié sous le numéro CRPCEN 84004,

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **SPL GRAND AVIGNON AMENAGEMENT**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1000000,00 €, dont le siège est à AVIGNON CEDEX 9 (84911), 320 CHEMIN DES MEINAJARIES, identifiée au SIREN sous le numéro 902738301 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AVIGNON CEDEX 9.

- ACQUEREUR -

La **COMMUNE D'AVIGNON**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Vaucluse, dont l'adresse est à AVIGNON (84000), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 218 400 075.

QUOTITÉS ACQUISES

La COMMUNE D'AVIGNON acquiert la totalité en pleine propriété.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée SPL GRAND AVIGNON AMENAGEMENT est représentée à l'acte par Madame Florence VERNE-REY, Directrice Opérationnelle de la société, ayant tous pouvoirs aux présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs de Monsieur Joël GUIN, Président Directeur Général de la société, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration du 13 juillet 2021, dont un extrait est demeuré ci-annexé.

- La COMMUNE D'AVIGNON est représentée à l'acte par Madame Cécile JOUFFRON, Directeur Général Adjoint des Services, ayant tous pouvoirs à l'effet

des présentes en vertu d'un arrêté municipal portant délégation de signature, dont une copie demeure annexée aux présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

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

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

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

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société SPL GRAND AVIGNON AMENAGEMENT

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

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

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 visée par la le **ou** télétransmise à la le , 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,
- 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.

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. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

CECI EXPOSE, il est passé à la vente objet des présentes.

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 AVIGNON (VAUCLUSE) 84000 Lieu-dit PETIT CYPRES. Plusieurs parcelles de terres Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
EY	467	PETITS CYPRES	00 ha 01 a 58 ca
EY	475	PETITS CYPRES	00 ha 03 a 88 ca
EY	477	PETITS CYPRES	00 ha 13 a 19 ca

Total surface : 00 ha 18 a 65 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

Division cadastrale

1°) La parcelle, sise sur la commune de AVIGNON, originellement cadastrée section EY numéro 387 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de quatre ares cinquante et un centiares (00ha 04a 51ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section EY numéro 467.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 468 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de trente-neuf centiares (00ha 00a 39ca),
 - La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 469 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de deux ares cinquante quatre centiares (00ha 02a 54ca),

2°) La parcelle, sise sur la commune de AVIGNON, originellement cadastrée section EY numéro 427 lieudit "RUE MME DE SEVIGNE" pour une contenance de quatre ares cinquante-trois centiares (00ha 04a 53ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- Le **VENDEUR** conserve la propriété de l'ensemble des parcelles issues de cette division, à savoir :

- La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 470 lieudit "RUE MME DE SEVIGNE" pour une contenance de quatre ares trente-six centiares (00ha 04a 36ca).
- La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 471 lieudit "RUE MME DE SEVIGNE" pour une contenance de soixante et onze centiares (00ha 00a 71ca).

3°) La parcelle, sise sur la commune de AVIGNON, originellement cadastrée section EY numéro 428 lieudit "RUE MME DE SEVIGNE" pour une contenance de vingt-quatre ares trente et un centiares (00ha 24a 31ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- Le **VENDEUR** conserve la propriété de l'ensemble des parcelles issues de cette division, à savoir :
 - La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 472 lieudit "RUE MME DE SEVIGNE" pour une contenance de treize ares sept centiares (00ha 13a 07ca),
 - La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 473 lieudit "RUE MME DE SEVIGNE" pour une contenance de onze ares vingt-quatre centiares (00ha 11a 24ca).

4°) La parcelle, sise sur la commune de AVIGNON, originellement cadastrée section EY numéro 442 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de douze mille quatre cent soixante quatre centiares (01ha 24a 64ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section EY numéro 475.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 474 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de douze mille trente sept centiares (1ha 20a 37ca).
 - La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 476 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de trente neuf centiares (00ha 00a 39ca),

5°) La parcelle, sise sur la commune de AVIGNON, originellement cadastrée section EY numéro 452 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de deux mille huit cent cinquante six centiares (0ha 28a 56ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section EY numéro 477.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 478 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de cent cinquante deux centiares (0ha 01a 52ca).
 - La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 479 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de soixante et onze centiares (0ha 00a 71ca).
 - La parcelle désormais cadastrée section EY numéro 480 lieudit "PETITS CYPRES" pour une contenance de mille trois cent quatorze (0ha 13a 14ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Madame Mireille COMMUNE géomètre expert à AVIGNON, le 15 juillet 2024 sous le numéro 9144D.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Zone d'aménagement concerté

Les **BIENS ci-dessus désignés** constituent le reliquat d'assiette foncière de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "JOLY JEAN" restant appartenir au VENDEUR-AMENAGEUR à ce jour.

Cette ZAC a été autorisée par arrêté en date du 17 décembre 2009 délivré par la Mairie d'AVIGNON.

Aux termes de cet arrêté il a été décidé la création de La ZAC CANAL PUY.

Dans sa séance du 14 avril 2012, le conseil municipal de la Ville d'AVIGNON est venu confirmer l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC CANAL PUY et du programme des équipements publics.

Aux termes de cet arrêté municipal la ZAC CANAL PUY a été renommée ZAC « JOLY JEAN ».

La copie de ces deux délibérations demeurent ci-annexées aux présentes accompagnées : - du dossier de réalisation

- du cahier des charges de cession ou de location des terrains (CCCT)
- et du cahier des limites de prestations techniques ILOTS SECTEUR OUEST N°1 et 2.
- et cahier des limites de prestations techniques mis à jour en juillet 2020.

ACCÈS AU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par le biais des parcelles cadastrées section EY numéro 470 et 472 ayant vocation à appartenir à l'acquéreur.

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

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Clio PEYRONNET, notaire à AVIGNON le 18 novembre 2022 et publié au service de la publicité foncière de AVIGNON 1, le 25 novembre 2022, volume 2022P, numéro 25380.

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.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant un montant de **UN EURO (1.00 EUR)** pour tout prix.

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

PAIEMENT DU PRIX

Qui a payé, en l'acquit de l'**ACQUEREUR**, comptant, le prix de la vente, au moyen d'un virement émis au nom du notaire soussigné, tel qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial.

Ainsi que le **VENDEUR** le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

En vertu des dispositions de l'article L 1212-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, le notaire rédacteur de l'acte procède s'il y a lieu, sous sa responsabilité, à la purge de tous privilèges et hypothèques.

L'état hypothécaire ci-après relaté permet de constater qu'il n'existe pas d'empêchement à la remise du prix au **VENDEUR**.

Par suite, en vertu des dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales et de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, le comptable public est déchargé de toute responsabilité.

ABSENCE DE CONVENTION DE SÉQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

FORMALITÉ FUSIONNÉE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière de AVIGNON 1.

DECLARATIONS FISCALES

IMPÔT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Clio PEYRONNET, notaire à AVIGNON le 18 novembre 2022 pour une valeur de cinq millions deux cent mille cent quatre-vingt-cinq euros (5 200 185.00 eur), en cours de publication au service de la publicité foncière de AVIGNON 1.

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

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

DOMICILE FISCAL

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II du Code général des impôts

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

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

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

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 1040 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de UN EURO (1.00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 1,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00			0,00
	x 0,00 %	=	
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPÉE

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**.

Une fiche d'immeuble obtenue à la date du 12 novembre 2024, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée.

ÉTAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans 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.

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.

Le **VENDEUR** conserve la charge de ces taxes pour l'année entière et notamment la taxe foncière de 2024.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Note de renseignements d'urbanisme

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 14 novembre 2024 par le Cabinet ATGSM sis à CAVAILLON (84300), 821 avenue de Cheval Blanc, impasse Georges Braque, demeure ci-annexée.

Il ressort de cette note de renseignement d'urbanisme que le BIEN est concerné par les prescriptions d'urbanisme suivantes :

« - *RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE* :

- *L'immeuble est classé en zone : **1AUj et Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Joly Jean.***
- *La zone 1AU est destinée à une urbanisation future organisée.*
- *Le secteur 1AUj est un secteur destiné à la réalisation de l'éco-quartier JolyJean. Ce secteur constitue la première phase de cette opération.*

SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

- *Intéressé par :*
- *Zone à risque de retrait-gonflement des argiles : aléa modéré.*
- *Bande des nuisances créées par la proximité d'une voirie à grande circulation.*
- *Règlement Local de Publicité : Zone de publicité restreinte n°3.*

- *Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle : JolyJean / rocade Sud.*
- *Zone du Porter à connaissance (PAC) Durance : zone bleue - zone urbanisée en aléa modéré.*
- *Enveloppe périmétrique de l'ASA des canaux de la Plaine d'Avignon.*
- *Périmètre d'étude et de sursis à statuer : zone tampon de 300 mètres autour du périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).*
- *Périmètre d'attractivité des TC zone 1.*

DROIT DE PREEMPTION

- *Droit de préemption urbain (DPU) : Simple.*

MARGE DE REcul

Néant en l'état actuel des documents graphiques.

EMPLACEMENTS RESERVES

~ Intéressé par :

- *n° 7 : Création d'une continuité pour les modes actifs dans l'écoquartier Joly Jean.*

~ A proximité :

- *n° 10 : Création d'une continuité pour les modes actifs dans l'écoquartier Joly Jean.*
- *n° 60 : Création d'un bassin de rétention. »*

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN - INFORMATION

Le **BIEN** se trouve dans une zone d'aménagement concerté pour laquelle, en application des dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, il existe un cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Dans la mesure où ce cahier des charges a été approuvé par l'autorité compétente et a fait l'objet de mesures de publicité qui lui sont propres, les dispositions mentionnées ci-dessus sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

En application du troisième alinéa de l'article susvisé, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui restent alors soumis aux dispositions antérieures.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **VENDEUR** 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 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.

DIAGNOSTICS

Assainissement

Le **BIEN** dont il s'agit, compte tenu de son usage actuel et de sa situation, n'est concerné ni par l'exigence d'un raccordement à un assainissement collectif ni par l'exigence d'avoir un assainissement individuel, ainsi déclaré par le **VENDEUR**.

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

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 125-23 du Code de l'environnement.

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 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 d'aléa modéré.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

La base de donnée suivante a été consultée :

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

La synthèse et le rapport complet GEORISQUES sont annexés aux présentes à titre purement informatif et sans valeur juridique.

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.

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.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

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

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

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

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

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

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

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

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 1257 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

L'accomplissement de cette formalité est attesté par la production de annexé.

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

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE

L'immeuble est compris dans le périmètre d'une association syndicale autorisée des CANAUX DE LA PLAINE D'AVIGNON.

Il est rappelé à l'**ACQUEREUR** que les obligations en découlant sont attachées aux immeubles se trouvant dans son périmètre, en quelque main qu'ils passent. Par suite des présentes, l'**ACQUEREUR** devient automatiquement membre de cette association et redevable des cotisations dues à celle-ci, même s'il n'entend pas utiliser ses services.

Le **VENDEUR** déclare être à jour des cotisations mises en recouvrement par l'association.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les parcelles vendues appartiennent au vendeur par suite de l'acquisition qu'elle en a fait de :

La société dénommée CITADIS, Société anonyme d'économie mixte au capital de 10.000.000,00 €, dont le siège est à AVIGNON (84000), Hôtel du Département du Vaucluse, identifiée au SIREN sous le numéro 602620304 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AVIGNON.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Clio PEYRONNET, notaire à AVIGNON, le 18 novembre 2022.

Le prix de vente a été quittancé audit acte.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de AVIGNON 1, le 25 novembre 2022, volume 2022P, numéro 25380.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note annexée.

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 en son siège social.

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 - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

Les originaux des documents et pièces remis par les parties au notaire leur seront restitués, si elles en font la demande expresse dans le délai d'un mois à compter des présentes.

A défaut, les parties autorisent l'office notarial à détruire ces documents et pièces, et notamment tout avant-contrat sous signature privée pouvant avoir été établi en vue de la conclusion du présent acte, considérant que celui-ci contient l'intégralité des conventions auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Loi Informatique et Libertés: Conformément à l'article 32 de la loi du 6 janvier 1978, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification de ses données auprès de l'Office Notarial par courriel : emmanuel.ollivier@notaires.fr.

Archivage: Les parties sont informées de l'utilité de conserver tous documents et pièces comptables qu'elles pourraient juger utiles pour leur dossier, les minutes étant conservées en l'Etude ou au Minutier Central des Notaires (MICEN) pendant une

période d'au moins 100 ans, les dossiers et les pièces comptables n'étant conservés que 10 ans suivant la signature de l'acte.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.