

COMPROMIS DE VENTE

Les soussignés :

VENDEURS

1°) La Société dénommée **GRUMBACH IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 2.000.000,00 €, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 1 parc de l'Etoile, identifiée au SIREN sous le numéro 400.496.253 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

2°) La Société dénommée **SOCOTIM**, Société par actions simplifiée au capital de 80.000,00 €, dont le siège est à STRASBOURG (67100), 76 rue de la Plaine des Bouchers, identifiée au SIREN sous le numéro 339.732.117 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

3°) La Société dénommée **LMI**, Société à responsabilité limitée au capital de 300.000,00 €, dont le siège est à STRASBOURG (67100), 76 rue de la Plaine des Bouchers, identifiée au SIREN sous le numéro 414.977.074 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

ACQUEREUR

La Société dénommée **ENVIE 2E ALSACE**, Société par actions simplifiée au capital de 638.650,00 €, dont le siège est à STRASBOURG (67200), 6 rue Herrade, identifiée au SIREN sous le numéro 492.661.657 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **ENVIE 2E ALSACE** acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

SOLIDARITE

En cas de pluralité de **VENDEUR** et/ou d'**ACQUEREUR**, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.



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.

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 225-19 5 bis du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le VENDEUR :

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

Concernant l'ACQUEREUR :

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée GRUMBACH IMMOBILIER est représentée à l'acte par son Président Monsieur Alain GRUMBACH, domicilié à 67000 STRASBOURG, 81 rue Saint Fiacre,

Monsieur Alain GRUMBACH ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article L 227-6 du Code de Commerce.

- La Société dénommée SOCOTIM est représentée à l'acte par son Président Monsieur Jean-Marc KOHLMANN, domicilié à 67000 STRASBOURG, 11 rue de la Brème,

Monsieur Jean-Marc KOHLMANN ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article L 227-6 du Code de Commerce.

- La Société dénommée LMI est représentée à l'acte par son gérant Monsieur Marc LEIBREICH, domicilié à 67640 FEGERSHEIM, 8 rue de l'Amiral Exelmans,

Monsieur Marc LEIBREICH ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article L 223-18 du Code de Commerce.

- La Société dénommée ENVIE 2E ALSACE est représentée à l'acte par son Président Monsieur Bruno LALLEMAND, domicilié à 67300 SCHILTIGHEIM, 34 rue de Lattre de Tassigny,

Monsieur Bruno LALLEMAND ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de l'article L 227-6 du Code de Commerce qu'en vertu des délibérations du conseil de direction de la société ENVIE 2E ALSACE en date du 4 octobre 2017 et en date du 20 mars 2018 ; une photocopie des comptes-rendus de ces délibérations demeure ci-jointe.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, la pleine propriété du **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

L'immeuble dénommé « EURO 2 » sis à GEISPOLSHEIM (BAS-RHIN) 67118, 5 Rue des Imprimeurs, consistant en un terrain surbâti d'un bâtiment comprenant un hall de stockage et de production, édifié sur rez-de-chaussée et étage partiel.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AM	400/209	Sondseck	02 ha 43 a 74 ca

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

PLAN CADASTRAL

Demeure ci-joint un tirage informatique d'un extrait du plan cadastral identifiant la susdite parcelle cadastrée section AM n°400/209.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **VENDEUR**, vend à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, les meubles suivants :
 - des rayonnages sur deux niveaux en mezzanine d'une surface de 625 m²,
 - des rayonnages de 657 ml sur une hauteur de 5 mètres,
 Le tout d'une valeur de 50.000,00 euros.

Le vendeur déclare que ces biens ne sont pas devenus immeubles par destination ou incorporation.

USAGE DU BIEN

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de bureaux (sans réception de clientèle) et de stockage.

L'**ACQUEREUR** entend l'affecter à usage professionnel et de bureaux.

En outre, l'**ACQUEREUR** déclare qu'il envisage de réaliser des travaux de construction sur une partie du terrain, cette partie du terrain :

- étant identifiée en couleurs bleu et jaune sur un document établi par la société SERUE INGENIERIE en date du 6 mars 2018, dont copie ci-jointe.
- présentant une surface de 6.450 m²,
- et étant ci-après désignée par le vocable « le terrain à bâtir ».

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de GEISPOLSHEIM au nom :

- de la société « GRUMBACH IMMOBILIER » pour une quote-part indivise de cinq dixièmes (5/10èmes) en pleine propriété,
- de la société « SOCOTIM » pour une quote-part indivise de quatre dixièmes (4/10èmes) en pleine propriété,
- et de la société « LMI » pour une quote-part indivise d'un dixième (1/10ème) en pleine propriété.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "LB", "S", "MK", and a checkmark.

Celles-ci en sont devenus propriétaires pour l'avoir acquis, ensemble avec un autre terrain sis à GEISPOLSHHEIM, de la société dénommée « Société Civile Immobilière GIMOLEX », société civile particulière avec siège social à 06300 NICE, Villa Aurélia, Chemin du Mont Leuze, aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Christophe NONNENMACHER, notaire associé à SAVERNE, en date du 6 octobre 2004.

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance, par la prise de possession réelle et effective, à compter du même jour, ou même antérieurement en cas d'application de la convention de mise à disposition anticipée ci-après stipulée,

précision étant faite que le bien vendu est actuellement loué à la société LIDL comme indiqué ci-après, mais devra être libre de toute location ou occupation et encombrements quelconques au plus tard à la signature de l'acte notarié de vente,

la libération des lieux par la société LIDL constituant l'une des conditions suspensives ci-après stipulées.

Hypothèse de la non libération des lieux par la société LIDL au plus tard le 13 juillet 2018

Si la société LIDL n'avait pas quitté les lieux à la date prévue pour la signature de l'acte notarié de vente, soit le 13 juillet 2018 comme indiqué ci-après, et si l'ACQUEREUR devait renoncer à la condition suspensive de libération dont il vient d'être question, cette condition suspensive étant stipulée en sa faveur, l'entrée en jouissance sera différée jusqu'au jour où cette libération sera effective et sera, le moment venu, constatée par une décharge de l'acquéreur.

Dans cette hypothèse, il sera dû par le VENDEUR à l'ACQUEREUR une indemnité d'un montant par jour de retard de MILLE EUROS HORS TAXES (1.000,00 € HT), à partir du jour de la signature de l'acte notarié de vente et jusqu'à la remise des clés à l'acquéreur de l'immeuble vendu.

Il est précisé :

- que cette indemnité ne sera pas réductible en cas d'exécution partielle et qu'elle sera immédiatement exigible à partir du jour de la signature de l'acte notarié de vente ;

- qu'elle commencera à courir de plein droit par le seul fait qu'à la date de signature de l'acte notarié de vente, le vendeur n'aura pas remis à l'acquéreur les clés des locaux libres de toute occupation.

- qu'en aucune façon le versement de cette indemnité ne pourra être considéré comme accordant au vendeur des délais supplémentaires pour la libération des biens vendus, le vendeur et l'acquéreur conservant intégralement leur droit de poursuivre la libération des lieux par toutes voies de droit.

CONTRAT DE LOCATION

Le BIEN est actuellement loué au profit de la société dénommée « LIDL », société en nom collectif, ayant siège social à 67200 STRASBOURG, 35 rue Charles Péguy, identifiée au SIREN sous le numéro 343.262.622 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG pour un usage de bureaux sans réception de clientèle, et de stockage, aux termes d'un bail civil établi par acte sous seing privé en date à ENTZHEIM du 5 août 2016, pour une durée de dix-huit mois ayant commencé à courir le 1er août 2016.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including 'LB', a stylized signature, 'MX', and an arrow pointing to the right.

La susdite société « LIDL » s'est engagée à libérer les lieux le trente-et-un mai deux mil dix-huit (31 mai 2018) au plus tard, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date à ENTZHEIM du 16 octobre 2017, duquel courrier une photocopie demeure ci-jointe.

Cette libération constitue l'une des conditions suspensives dont il sera question ci-après.

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

Dans l'attente de la régularisation de l'acte notarié de vente, les parties sont convenues d'une mise à disposition des biens vendus, aux conditions définies ci-après, afin de permettre à l'acquéreur de faire réaliser les travaux suivants, savoir :

- travaux d'aménagement au sol,
- travaux sur dalles, alvéoles et toit en partie,
- réalisation d'un pont à bascule à l'extérieur,

par la société dénommée « SERUE INGENIERIE » ayant siège à 67300 SCHILTIGHEIM, Espace Européen de l'Entreprise, 4 rue de Vienne.

Ainsi, les vendeurs mettront à disposition de l'acquéreur les biens immobiliers sus-désignés à compter de la libération des lieux par la susdite société « LIDL » (laquelle est prévue au plus tard le trente-et-un mai deux mil dix-huit (31 mai 2018) comme indiqué ci-avant), à la condition toutefois du versement préalable par l'acquéreur de l'intégralité du prix de vente en la comptabilité de la « Société Civile Professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés » à STRASBOURG, 1 rue du Dôme, lequel prix y demeurera consigné jusqu'à la signature de l'acte notarié de vente.

La présente convention aura effet du jour de la remise des clés et jusqu'au jour de la date de régularisation de l'acte d'acquisition, prévue au plus tard le 13 juillet 2018 comme indiqué ci-après.

En cas de non régularisation de la vente pour quelque raison que ce soit, les vendeurs récupéreront le bien, à charge de dédommager l'acquéreur du montant des travaux réalisés, le tout dans un délai maximum d'un (1) mois, sur présentation des factures relatives aux travaux réalisés.

En cas de contestation de part ou d'autre sur le montant et/ou la réalité des travaux exécutés, le litige sera tranché par un homme de l'art, désigné le moment venu d'un commun accord entre les parties ou à défaut d'accord, par le tribunal compétent, saisi par la partie la plus diligente.

En cas d'accord des parties sur la prolongation de la durée de validité de la présente convention, par exemple dans le cas de la survenue d'un aléa inconnu au jour des présentes, cette convention pourra être reconduite.

Il est expressément précisé :

a) que les divers aménagements sus-relatés et tous travaux y afférents, devront être effectués par l'acquéreur à ses frais exclusifs et sous sa pleine et entière responsabilité ;

b) que les travaux d'aménagement dont il s'agit devront être effectués conformément aux règles de l'art ;

c) que ces travaux ne devront pas porter atteinte à la stabilité, la solidité et la sécurité de l'immeuble ;

d) que toutes éventuelles autorisations administratives nécessaires en vertu des dispositions légales ou réglementaires (tels que permis de construire, déclaration de travaux, ...) soient préalablement obtenues ;

les présentes valant d'ores et déjà accord des vendeurs pour déposer toute demande auprès des Administrations compétentes en vue de l'obtention de telles autorisations ;

Handwritten signatures and initials: a stylized signature on the left, the letters 'MK' in the center, and a large number '2' on the right.

e) et enfin que lesdits travaux devront être couverts par toutes assurances de dommages et/ou de responsabilité prescrites par la loi.

A ce sujet et à titre de condition substantielle de la présente convention, sans laquelle celle-ci ne serait pas intervenue, l'acquéreur s'oblige à fournir aux vendeurs, au plus tard lors de la remise des clés, une attestation certifiant qu'il a souscrit une assurance en vue de couvrir tout dégât qui serait causé dans les biens mis à disposition.

A défaut de fourniture de cette attestation, aucune remise de clés n'interviendra.

L'acquéreur s'engage également à maintenir le bien mis à disposition en bon état.

Enfin, toutes les charges liées à la jouissance du bien seront à la charge de l'acquéreur à compter du jour de la remise des clés, ledit acquéreur s'engageant à les payer directement ou à les rembourser aux vendeurs selon le cas.

PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix total de TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE EUROS (3 600 000,00 EUR), s'appliquant :

- aux biens mobiliers vendus à concurrence de CINQUANTE MILLE EUROS (50 000,00 EUR)

- au susdit terrain à bâtir à concurrence de CINQ MILLE EUROS (5.000 euros) de l'are, soit, compte-tenu de la surface dudit terrain, un montant total de TROIS CENT VINGT DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (322.500,00 EUR)

- au restant des biens immobiliers vendus à concurrence de TROIS MILLIONS DEUX CENT VINGT SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (3.227.500,00 EUR).

Le susdit prix total sera payable comptant au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique (ou même antérieurement sur un compte séquestre en cas de mise à disposition anticipée comme indiqué ci-avant).

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.

DECLARATIONS FISCALES

Le vendeur déclare :

- avoir la qualité d'assujetti à la TVA au sens de l'article 256A du Code Général des Impôts,

- que l'immeuble vendu consiste :

* pour partie en un bien immobilier comportant des constructions achevées depuis plus de cinq ans

* et pour partie en un terrain à bâtir,

- que les constructions sont affectées à la location et que cette location est soumise à la TVA,

- que l'immeuble vendu constitue pour lui une immobilisation.

En outre, l'acquéreur déclare :

- être une entreprise assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et suivants du code général des impôts et redevable de la taxe sur la valeur ajoutée sur ses activités,

LD S MK L

- acquérir les biens vendus en vue de poursuivre l'exploitation d'une activité locative, assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée sur option.
- et qu'il affectera les biens vendus à son actif immobilisé.

En conséquence, la vente sera dispensée de TVA en application de l'article 257 bis du code général des impôts et le vendeur sera dispensé d'effectuer les régularisations de TVA consécutives à la vente.

Néanmoins et si, pour quelque cause que ce soit, l'application de la dispense de l'article 257 bis du Code Général des Impôts était remise en cause :

- l'acquéreur acquittera en tout état de cause, en sus du prix sus-mentionné, la TVA sur le prix du terrain à bâtir compris dans les biens vendus,
- l'acquéreur s'engage irrévocablement à rembourser au vendeur la TVA que ce dernier sera tenu de régulariser, en contrepartie de la remise de l'attestation visée à l'article 207 III.3 de l'annexe II au code général des impôts, soit la somme de 33.530,72 euros, sous déduction du prorata des vingtièmes par années ou fractions d'années écoulées après signature de l'acte notarié de vente.

VERSEMENTS DIRECTS

L'**ACQUEREUR** est informé que tout versement effectué directement par lui au **VENDEUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

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.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

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.

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 recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

La non réalisation d'une seule de ces conditions entraîne la caducité des présentes, réputées alors n'avoir jamais existé.

Par dérogation aux dispositions de l'article 1304-4 du Code Civil, l'acquéreur déclare se réserver la faculté de renoncer aux conséquences de la défaillance de la condition suspensive pour poursuivre l'exécution du contrat avec le vendeur.

Droit de préemption

Les présentes seront notifiées à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **VENDEUR** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les **PARTIES** et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a stylized 'LD', a signature that looks like 'S', and another signature that looks like 'MK' with a checkmark.

Les parties requièrent la « Société Civile Professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés » d'adresser la déclaration d'intention d'aliéner après le 1^{er} mai 2018 uniquement.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur de l'**ACQUEREUR**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que l'**ACQUEREUR** entend donner.

La recherche au livre foncier ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure au prix disponible.

Condition suspensive particulière

Les présentes sous passées sous la condition suspensive de la libération des biens vendus, actuellement occupés par la susdite société dénommée « LIDL », comme indiqué ci-avant au paragraphe « Contrat de location ».

Délai de réalisation des conditions suspensives

Pour la réalisation des conditions suspensives, les parties conviennent d'un délai venant à expiration le trente juin deux mil dix-huit (30 juin 2018) au plus tard.

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET ET D'AUTORISATION D'URBANISME

De convention expresse entre les parties, la conclusion de la vente objet du présent compromis n'est soumise à aucune condition suspensive d'obtention par l'acquéreur d'un prêt ni d'une quelconque autorisation administrative au titre des travaux par lui envisagés et/ou de l'activité qu'il entend exercer dans l'immeuble vendu,

l'acquéreur déclare vouloir faire de l'obtention ou non de ces prêt et autorisation son affaire personnelle.

STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de TROIS CENT SOIXANTE MILLE EUROS (360 000,00 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.

DEPOT DE GARANTIE PAR VIREMENT BANCAIRE

L'**ACQUEREUR** a versé en date du 9 avril 2018, en la comptabilité de la « Société Civile professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés », et ce à titre de dépôt de garantie, une somme de CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180 000,00 EUR).

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a stylized 'L' and 'S', and the initials 'MK' and 'A'.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera en la comptabilité de la susdite « Société Civile Professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés » jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Lors de la passation de l'acte authentique, elle sera imputée sur la partie du prix payée comptant.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par 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 en restituant le double.

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 DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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 pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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, à l'exception de l'inscription suivante figurant au Livre Foncier :

« Numéro AMALFI : C2009ILL004749

Type : Hypothèque conventionnelle

Libellé/Cause : Prêt

Nature d'inscription : Définitive

Motif de modification : Pas de motif

Montant principal 2 500 000,00 €

LB S MK L

Les intérêts convenus

Montant frais et accessoires 500 000,00 €

Montant risque de change

Autre montant

Total des montants 3 000 000,00 €

Devise : Euros

Bénéficiaire : la BANQUE POPULAIRE D'ALSACE

Date d'effet : 28/02/2025

Copie exécutoire : Oui

Rechargeable : Non

Complément d'information :

confit à l'acte du 05/02/2009 Rép. 18848 de Me OHNET, notaire à STRASBOURG

Droit(s) grevé(s)

GEISPOLSHEIM S AM N° 0400 / 0209 PRO 1/10 M SÀRL LMI

GEISPOLSHEIM S AM N° 0400 / 0209 PRO 4/10 M SO CO TIM

GEISPOLSHEIM S AM N° 0400 / 0209 PRO 5/10 M GRUMBACH

IMMOBILIER »

Les vendeurs chargent d'ores et déjà la « Société Civile Professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés » de rembourser, le moment venu, la créance garantie par cette inscription et d'établir, à leurs frais, la mainlevée de cette inscription, le tout de façon à ce que le bien vendu passe à l'acquéreur libre de ladite inscription au livre foncier

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

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

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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel et que l'**ACQUEREUR** n'a pas cette qualité.

CONTENANCE

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

LA S

MK

ETAT DES MEUBLES

L'**ACQUEREUR** prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **VENDEUR**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

IMPOTS 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 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 eu la jouissance du bien vendu au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

L'**ACQUEREUR** règlera au **VENDEUR** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera 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 de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle 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 fournitures. Il procédera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par l'**ACQUEREUR**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

Par ailleurs, le vendeur déclare avoir souscrit les contrats suivants, savoir :

- Electricité : ES Energie Strasbourg, point de livraison 67152/E2/8000323,
- Téléphonie : Orange, ligne n°03.88.41.86.46,
- Télésurveillance : SGOF,

étant précisé que seul le contrat avec l'ES sera repris par l'acquéreur.

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **VENDEUR**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**ABSENCE D’OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS**

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

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

Il est en tant que de besoin précisé qu'aux termes d'un arrêté portant permis de construire n°067.152.94.V.0048 délivré par la Mairie de GEISPOLSHHEIM en date du 10 avril 1995, la susdite « Société Civile Immobilière GIMOLEX » a été autorisée à réaliser la construction du bâtiment,

lequel permis :

- a été transféré à la société dénommée « AUXICOMI » à 75002 PARIS, 12-14 rue de Gramont, suivant arrêté portant transfert de permis de construire délivré le 15 octobre 1996,
- a été modifié suivant permis de construire modificatif n°067.152.94.V.0048/1 délivré le 15 octobre 1996.

La déclaration d'ouverture de chantier date du 24 avril 1995 et mentionne que le chantier est ouvert depuis le 1^{er} avril 1995.

La déclaration d'achèvement des travaux a été déposée en date du 1^{er} mars 1996, mentionnant l'achèvement depuis le 20 février 1996.

Le certificat de conformité a été délivré en date du 8 novembre 1996.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE**ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC - INFORMATION**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

LB

S

MIX

2

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

L'**ACQUEREUR** déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

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, 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	Etat des appareils fixes et des	3 ans

	installation de plus de 15 ans	tuyauteries	
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
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949 et n'est pas affecté à usage d'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 **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

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

LD

S

MLK

K

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'empoussièrément 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 rapport a été établi par la société dénommée « Jean-Jacques HUBER », ayant siège à 67100 STRASBOURG, 5 rue du Lieutenant/Colonel Albert Michel, le 5 juillet 2016,

lequel rapport se trouve contenu dans un document intitulé « Dossier Technique Immobilier », duquel document un tirage informatique couleur demeure ci-joint.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

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 contre les termites et autres parasites du bois ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

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

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

Le **VENDEUR** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron 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.

CB

S

MK

L

Contrôle de l'installation de gaz

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

Le **BIEN** n'étant pas affecté à usage d'habitation, il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

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

Le **BIEN** n'étant pas affecté à usage d'habitation, il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

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

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

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

Un diagnostic de performance énergétique a été établi par la susdite société dénommée « Jean-Jacques HUBER » le 5 juillet 2016, lequel diagnostic se trouve contenu dans le susdit document intitulé « Dossier Technique Immobilier », duquel il résulte notamment ce qui suit, savoir :
« *DPE vierge consommations non exploitables* ».

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **VENDEUR** déclare sous sa seule responsabilité :

- que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- que l'immeuble n'est pas relié à une fosse septique.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

L'**ACQUEREUR**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les

eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

ESRIS

Un état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols (ESRIS) établi ce jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet demeure ci-joint.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

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

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 3, précision étant faite qu'il s'agit d'une zone à risque sismique modéré.

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.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé qu'en application de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, il devra, dans le cas de mise en location du bien objet du présent acte, faire mention dans le bail des informations relatives aux risques naturels et technologiques à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer.

Secteur d'information sur les sols

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

LR

S

MMK

L

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Il résulte du rapport GEORISQUES, duquel rapport un tirage informatique couleur demeure ci-joint, que :

- le **BIEN** est actuellement concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la transition écologique et solidaire, étant en zone d'aléa faible,
- le **BIEN** est actuellement en zone de sismicité 3 (Modérée),
- le **BIEN** n'est pas concerné par un risque de mouvement de terrain, aucun mouvement de terrain n'étant recensé dans un rayon de 500m autour du **BIEN**,
- le **BIEN** n'est pas concerné par un risque de cavités souterraines, aucune cavité souterraines n'étant recensée dans un rayon de 500m autour du **BIEN**,
- il existe 10 installations industrielles dans un rayon de 500m autour du **BIEN**,
- il existe des canalisations de matières dangereuses dans un rayon de 500m autour du **BIEN**,
- Il n'existe pas de site pollué (Base BASOL) dans un rayon de 500m autour du **BIEN**,
- Il existe 19 installations rejetant des polluants dans un rayon de 5km autour du **BIEN**,
- Il existe des anciennes installations industrielles (Base BASIAS) dans un rayon de 500m autour du **BIEN**,
- il n'existe pas d'installation nucléaire dans un périmètre de 20km autour du **BIEN**.

Demeurent également ci-joints :

- un tirage informatique sur une page de la consultation du site «BASOL » en date du 10 octobre 2017,
 - un tirage informatique sur neuf pages de la consultation du site « BASIAS - Géorisques » en date du 10 octobre 2017,
- desquels il résulte que l'immeuble vendu n'est pas enregistré dans ces bases de données.

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.»

LD

S

MMX

L

- 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 sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - 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 dont il s'agit 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 ;
- que les lieux ont supporté antérieurement une installation classée, cette activité étant actuellement terminée.

NOUVEAUX ETATS – 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, après réalisation des conditions suspensives, **entre le deux et le treize juillet deux mil dix-huit**,

en l'office notarial de la « Société Civile Professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés », titulaire d'un office notarial à la résidence de 67000 STRASBOURG, 1 rue du Dôme.

L'**ACQUEREUR** devra verser entre les mains du notaire rédacteur de l'acte notarié de vente le montant du prix stipulé payable comptant et des frais au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de réalisation de la vente, ce versement devra avoir lieu sous la forme d'un virement.

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

- 1 - 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 ;
- 2 - 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.

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties alors que les conditions suspensives sont réalisées, l'autre partie pourra saisir le tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de justice.

Si le défaut de réitération à la date de réalisation ci-dessus prévue 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 d'huissier. Il sera dû par l'**ACQUEREUR**, dans cette hypothèse, le montant de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes au titre de l'inexécution du contrat. Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de celui-ci s'imputera à due concurrence sur celui de la stipulation de pénalité.

INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER

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

Le **VENDEUR** atteste ne pas avoir précédemment conclu un avant-contrat en cours de validité sur le ou les biens objet des présentes.

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 toutefois 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.

LB S MK L

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que préalablement à la réalisation des conditions suspensives ci-avant énoncées et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 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 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.

FRAIS

L'**ACQUEREUR** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié de vente et de ses suites.

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

L'**ACQUEREUR** a versé en date du 9 avril 2018, en la comptabilité de la "Société Civile Professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés" à la résidence de 67000 STRASBOURG, 1 rue du Dôme, à titre de provision sur frais, la somme de six cents euros (600,00 Euros).

Il autorise d'ores et déjà la « Société Civile Professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés » à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réitération des présentes par fait, négligence ou défaillance de l'acquéreur et ce quelque soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise à la « Société Civile Professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés » en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

AUTORISATIONS

Le vendeur donne tout pouvoir par la présente à l'acquéreur pour :

- Déposer toute demande d'autorisation administrative ou d'urbanisme sur les biens objets du présent acte,

LD

S

MX

L

- Pénétrer dans les biens vendus à l'effet de faire pratiquer tous relevés et mesurages, ainsi que les sondages et analyses permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol.

Toutes interventions faites dans les biens vendus, de quelque nature qu'elles soient (par exemple les sondages et études de sol) le seront sous la pleine, entière et exclusive responsabilité de l'acquéreur, qui devra être garanti par la souscription au préalable d'une assurance de responsabilité civile dont les primes seront à sa charge exclusive.

En outre, l'acquéreur veillera à ne rien entreprendre qui pourrait gêner le voisinage ou dégrader les biens vendus et à obtenir préalablement toutes les autorisations nécessaires notamment administratives.

Aux fins ci-dessus, le vendeur donne tous mandats et s'engage à signer tous documents utiles ou nécessaires auxdites fins.

Remise en état des lieux

Le vendeur autorise l'acquéreur à vérifier la nature du sol et ce aux frais et risques et périls de l'acquéreur, **à charge pour lui de remettre les lieux en état et à ses frais.**

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU COMPROMIS

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, l'**ACQUEREUR** aurait la faculté :

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

b- Soit de maintenir l'acquisition 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 la validité des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable ou impropre à son exploitation.

En tant que de besoin, le **VENDEUR** indique que le **BIEN** vendu est régulièrement assuré, qu'il est à jour du paiement des primes, qu'aucun sinistre n'a fait l'objet d'une déclaration auprès de ladite compagnie. et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la ou lesdites compagnies.

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 majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

L'**ACQUEREUR** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

LD

S

MX

2

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DE L'ACQUEREUR

Au cas de dissolution judiciaire de l'**ACQUEREUR**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

REQUISITION

Les parties donnent pouvoir à tout clerc 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

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 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 des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

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

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

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, l'**ACQUEREUR** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

Fait en un exemplaire original établi sur vingt-quatre pages, remis après signature par l'ensemble des parties, entre les mains de Maître Catherine BAK, notaire en l'office notarial dont est titulaire la « Société Civile Professionnelle Jean-Marie OHNET et Valentin SCHOTT, notaires associés », à la résidence de 67000 STRASBOURG, 1 rue du Dôme, chargée de le conserver et de le produire dans l'intérêt commun des parties.

A STRASBOURG, 1 rue du Dôme
Le neuf avril deux mil dix huit

The image shows three handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a cursive signature, likely of a party. The second signature in the middle is also cursive and appears to be another party's signature. The third signature on the right is a more stylized, circular signature, likely of the notary, Catherine BAK.