

Nombre de Membre		
Afférents Au Conseil Municipal	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
15	15	13

SOUS-PREFECTURE
DE BONNEVILLE
10 MARS 2020
COURRIER ARRIVÉ

Commune de MORILLON

Séance du 6 mars 2020

Date de la convocation
02.03.2020

L'an deux mille vingt, le 6 mars à 19 heures,
le conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au
nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses
séances sous la présidence de **Alain DENERIAZ, Maire**

Date d'affichage
02.03.2020

Présents :

Alain DENERIAZ Maire, Robert DENERIAZ, Jean BAUMSTARK,
Adjoint, Claude DORANGE-PATTORET, Thérèse GUERROT ANTHOINE, Frédéric ANDRES, Laurent
TRONCHET, Eric SAUDMONT, François JULIAND, Elodie CHRISTINAZ, Conseillers Municipaux

Excusés :

Martine LALLIARD qui donne pouvoir à Thérèse GUERROT-ANTHOINE
Annie PASQUIER qui donne pouvoir à Alain DENERIAZ
Pascal BOBO qui donne pouvoir à Laurent TRONCHET

Absent :

Xavier CHASSANG
Jocelyne PEREIRA

A été nommé secrétaire de séance : Pas de secrétaire de séance

Délibération n° 2020.26

Objet de la délibération

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ÉCHANGE ENTRE LES
CONSORTS THOMASSON ET LA COMMUNE DE MORILLON**

Monsieur le Maire informe que les Consorts THOMASSON, propriétaires des parcelles B 1866p, B 2863p et B 4731p souhaitent un échange de terrains avec la commune.

Il explique que cet échange est nécessaire à la commune pour l'aboutissement du projet d'aménagement du domaine skiable du secteur des « Esserts » qui nécessite notamment le déplacement de la gare de départ du télésiège sur une partie des parcelles ci-dessus appartenant aux Consorts THOMASSON.

Les Consorts THOMASSON souhaitent recevoir en échange 100m2 environ (surface exacte à définir aux termes du document d'arpentage qui sera à établir avant l'acte authentique d'échange) de la parcelle cadastrée section B n°3574.

Vu l'article L 1111-4 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) : Les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics peuvent acquérir des biens et des droits immobiliers par voie d'échange. Ces opérations d'échange ont lieu dans les conditions fixées par le code général des collectivités territoriales ou par le code de la santé publique.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Il est proposé au Conseil Municipal :

- DE DECIDER d'autoriser Monsieur le Maire à faire toutes diligences nécessaires pour aboutir à un échange par la Commune d'une partie de la parcelle B 3574p (100m2 environ) lui appartenant contre une partie des parcelles B 1866p, B 2863p et B 4731p (575m2 environ) appartenant aux Consorts THOMASSON et donne mandat à ce dernier pour négocier et régulariser tout compromis d'échange ainsi que les servitudes dans les termes et conditions du projet ci-annexé.
- DE PRECISER que lesdites parcelles feront l'objet d'une division foncière selon document d'arpentage à établir par un géomètre, laquelle division sera publiée au Service de Publicité Foncière d'ANNECY (74) en même temps que l'acte authentique administratif d'échange.

- D'EVALUER les parcelles comme suit :

*parcelles B n° 1866p, 2863p et 4731p échangées par les Consorts THOMASSON : DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (2.875,00 €).

*parcelle B n°3574p échangée par la Commune de MORILLON : DEUX MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (2.875,00 €).

- DE DECIDER que l'échange des parcelles ci-dessus citées sera sans soulte
- DE DECIDER que les frais et accessoires du compromis d'échange et de ses suites seront à la charge de la Commune.

Dit que les crédits seront prévus au BP 2020.

VOTE DE L'ASSEMBLEE : ADOPTE A L'UNANIMITE.

Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,

Le Maire,
Alain DENERIAZ



M. le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de GRENOBLE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

Affichée le :

Transmise en Sous-Préfecture le :

**PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ECHANGE
ENTRE LES CONSORTS THOMASSON
ET LA COMMUNE DE MORILLON (74)**

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur l'échange de biens immobiliers, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins souhaiter la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

ENTRE LES SOUSSIGNES, respectivement dénommés le « PREMIER ECHANGISTE » et le « SECOND ECHANGISTE », dont l'état civil est établi ci-dessous.

PREMIER ECHANGISTE

1/ M. Ludovic Pierre Jean François THOMASSON, demeurant à PIEDMONT, CALIFORNIE (Etats-Unis)

Profession : Gestionnaire de Fortune.

Né à AMBILLY (74) le 01 Mars 1978

Epoux de Mme Lindsay THOMASSON

Marié à SACRAMENTO, Californie (Etats-Unis) le 9 octobre 2004

Sous le régime légal de la Communauté d'acquêts (régime légal en Californie)

De nationalité française,

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Agissant au nom et pour le compte de la communauté, s'il y a lieu.

2/ Monsieur Sébastien Benoît Henri THOMASSON, demeurant à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160) 21

rue Balcon de l'Aire,

Profession : Ingénieur.

Né à AMBILLY (74) le 5 novembre 1982

Célibataire/ Veuf/ Marié *[barrer la mention inutile]* avec

Marié à _____ le _____

Sous le régime de _____

De nationalité française,

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Agissant au nom et pour le compte de la communauté, s'il y a lieu.

Ci-après désignés le « PREMIER ECHANGISTE »

ACQUEREUR

La Commune de MORILLON (74440) identifiée sous le numéro SIREN 217 401 900.

Ci-après désignée « LE SECOND ECHANGISTE »

SOLIDARITE

Compte-tenu de la pluralité de « PREMIER ECHANGISTE », 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.

PRESENCE-REPRESENTATION

Le PREMIER ECHANGISTE, savoir :

Monsieur **Sébastien THOMASSON**, **comparaît personnellement**.

Monsieur **Ludovic THOMASSON** est représenté par Monsieur Sébastien THOMASSON en vertu des pouvoirs qu'il lui a donnés aux termes d'une procuration sous signature privée qui demeure annexée aux présentes.

La Commune ci-dessus dénommée sous le vocable « SECOND ECHANGISTE » est représentée par Monsieur **Alain DENERIAZ**, Maire de la Commune, agissant en sa dite qualité, en vertu de l'autorisation donnée par le Conseil Municipal suivant une délibération n° 2020.11 en date du 11 février 2020 régulièrement transmise à la Sous-Préfecture de BONNEVILLE le 20 février 2020.

Le représentant de la commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet à ce jour et à sa connaissance d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

CAPACITE

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

- que leur identité et leur situation juridique sont conformes à celles indiquées en tête des présentes au paragraphe " IDENTIFICATION DES PARTIES " ;
- qu'elles ont pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiement ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution.

EXPOSE PREALABLE

La Commune de MORILLON rappelle que le projet d'aménagement du domaine skiable du secteur des « Esserts » nécessite notamment le déplacement de la gare de départ du télésiège sur des terrains appartenant aux Consorts THOMASSON.

Ces derniers étant favorables au projet d'aménagement du domaine skiable et ayant eux-mêmes un projet de construction à réaliser, un accord a été conclu avec la Commune de MORILLON pour échanger les parcelles concernées par leur projet respectif.

Ceci exposé, il est passé à la PROMESSE D'ECHANGE objet des présentes :

Le **PREMIER ECHANGISTE** et le **SECOND ECHANGISTE**, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, se cèdent mutuellement, les biens immobiliers dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DES BIENS ECHANGES

I- A- BIEN ECHANGE PAR les Consorts THOMASSON à la Commune de MORILLON :

DESIGNATION

Sur la Commune de MORILLON (74440)

Diverses parcelles non bâties, figurant au plan cadastral de ladite commune comme suit :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance	Contenance à céder à la Commune de MORILLON
B	1866p	Les Esserts	00ha 06a 32ca	00ha 04a 67ca

B	2863p	Les Esserts	00ha 04a 08ca	00ha 00a 44ca
B	4731p	Les Esserts	00ha 71a 58ca	00ha 00a 64ca
			Contenance totale à céder	00ha 05a 75ca

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, en son état actuel, avec toutes ses aisances, dépendances et appartenances et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve, sans qu'il en soit fait ici plus ample désignation à la demande du SECOND ECHANGISTE qui déclare bien le connaître pour l'avoir visité à plusieurs reprises.

Précision étant ici faite que lesdites parcelles feront l'objet d'une division foncière selon document d'arpentage à établir par un géomètre, laquelle division sera publiée au Service de Publicité Foncière d'ANNECY (74) en même temps que l'acte authentique administratif d'échange réitérant les présentes.

B- CONDITIONS SUSPENSIVES PARTICULIERES RELATIVES A LA DEMOLITION DU CHALET

Les parties rappellent que le PREMIER ECHANGISTE est propriétaire d'un chalet d'alpage sis sur la parcelle B 1864.

Le PREMIER ECHANGISTE autorise expressément le SECOND ECHANGISTE ou à tout autre organisme qui viendrait par la suite à lui être substituée, à procéder, à ses frais exclusifs, à la démolition dudit chalet d'alpage, au plus tard dès que l'acte authentique d'échange sera régularisé.

A cet effet, les parties font d'une condition essentielle aux présentes la réalisation des conditions suspensives suivantes :

1-Obtention d'un permis de démolition du chalet sis sur la parcelle B 1864.

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le SECOND ECHANGISTE d'un permis de démolition du bâtiment existant, purgé de tout recours.

Réalisation de la condition suspensive :

La condition suspensive relative au permis de démolir s'entend d'un permis exprès.

En conséquence, cette condition sera réputée réalisée par l'obtention ou la délivrance de l'arrêté de permis de démolition purgé de tout recours, **au plus tard le 30 AOUT 2020.**

Le PREMIER ECHANGISTE autorise d'ores et déjà le SECOND ECHANGISTE à effectuer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires à la démolition du chalet.

2-Obtention du diagnostic amiante avant démolition

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la production, par le SECOND ECHANGISTE et à ses frais exclusifs, **au plus tard le 30 AOUT 2020**, du diagnostic amiante avant démolition concernant le chalet.

Les parties conviennent en outre de ne pas faire des conclusions du diagnostic une condition essentielle et déterminante au consentement du SECOND ECHANGISTE. Par conséquent, ce dernier ne pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive si le diagnostic venait à révéler la présence d'amiante et déclare d'ores et déjà faire son affaire personnelle du résultat du diagnostic.

Ci-après désignées sous le vocable « **L'IMMEUBLE LOT 1** »

II- **A- BIEN ECHANGE PAR la Commune de MORILLON aux Consorts THOMASSON :**

DESIGNATION

Sur la Commune de MORILLON (74440)

Une parcelle figurant au plan cadastral de ladite commune comme suit :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance	Contenance à céder à la Commune de MORILLON
B	3574p	Les Esserts	00ha 05a 25ca	00ha 01a 00ca

Tel au surplus que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, en son état actuel, avec toutes ses aisances, dépendances et appartenances et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve, sans qu'il en soit fait ici plus ample désignation à la demande du PREMIER ECHANGISTE qui déclare bien le connaître pour l'avoir visité à plusieurs reprises.

Précision étant ici faite que ladite parcelle fera l'objet d'une division foncière selon document d'arpentage à établir par un géomètre, laquelle division sera publiée au Service de Publicité Foncière d'ANNECY (74) en même temps que l'acte authentique administratif d'échange réitérant les présentes.

B- CONDITION PARTICULIERE : CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE

Les parties conviennent d'ores et déjà que sera régularisée, aux termes de l'acte authentique d'échange, une servitude de passage **en surface et tréfonds** aux charges et conditions d'usage en la matière et dont les conditions essentielles seront les suivantes :

-**Fonds servant** : parcelles cadastrées section **B** numéros **3894, 3571 et 5163** appartenant à la Commune de MORILLON, SECOND ECHANGISTE aux présentes.

-**Fonds dominant** : la parcelle **B 3574p** objet de la présente promesse, et les **parcelles B 1864, 1865, 1866, 2863 et 4731** appartenant aux Consorts THOMASSON, PREMIER ECHANGISTE aux présentes.

-**Objet de la Servitude** : Une servitude de passage tous usage en surface, à pieds ou tous véhicules ainsi qu'en tréfonds pour le passage de tout réseau sec ou humide.

-**Conditions d'exercice de la servitude** :

1/ **En ce qui concerne la servitude de passage en surface** : le droit de passage ainsi concédé ne pourra être utilisé qu'en période estivale.

2/ **En ce qui concerne la servitude de passage en tréfonds** : Le propriétaire du fonds servant autorisera le propriétaire du fonds dominant à implanter tous réseaux, notamment d'assainissement, de telle sorte que les écoulements des eaux usées se fassent gravitairement ; L'implantation de ce réseau pourra se situer à un autre emplacement que celui envisagé dans ce compromis, sous réserve de l'obtention de l'accord de l'autorité compétente sur le nouveau tracé proposé.

Tous les frais liés aux aménagements nécessaires à l'exercice de ces servitudes ainsi que tous les frais de gestion, d'entretien, de réparation, modification ou de conservation desdits aménagements seront supportés par le propriétaire du fonds dominant.

Précision étant ici faite que dès l'acquisition par la Commune de MORILLON de la parcelle B 4507p appartenant à la copropriété l'ETERLOU, la Commune s'engage à régulariser avec les Consorts THOMASSON une servitude amiable aux mêmes charges et conditions que celles-ci-dessus convenues, sur les parcelles, savoir :

-Fonds servant : parcelle B 4507p

-Fonds dominant : la parcelle **B 3574p** objet de la présente promesse, et les **parcelles B 1864, 1865, 1866, 2863 et 4731**

Plan de la servitude à constituer :

Section : B
Feuille : 000 B 09

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 18/02/2020
(fuseau horaire de Paris)

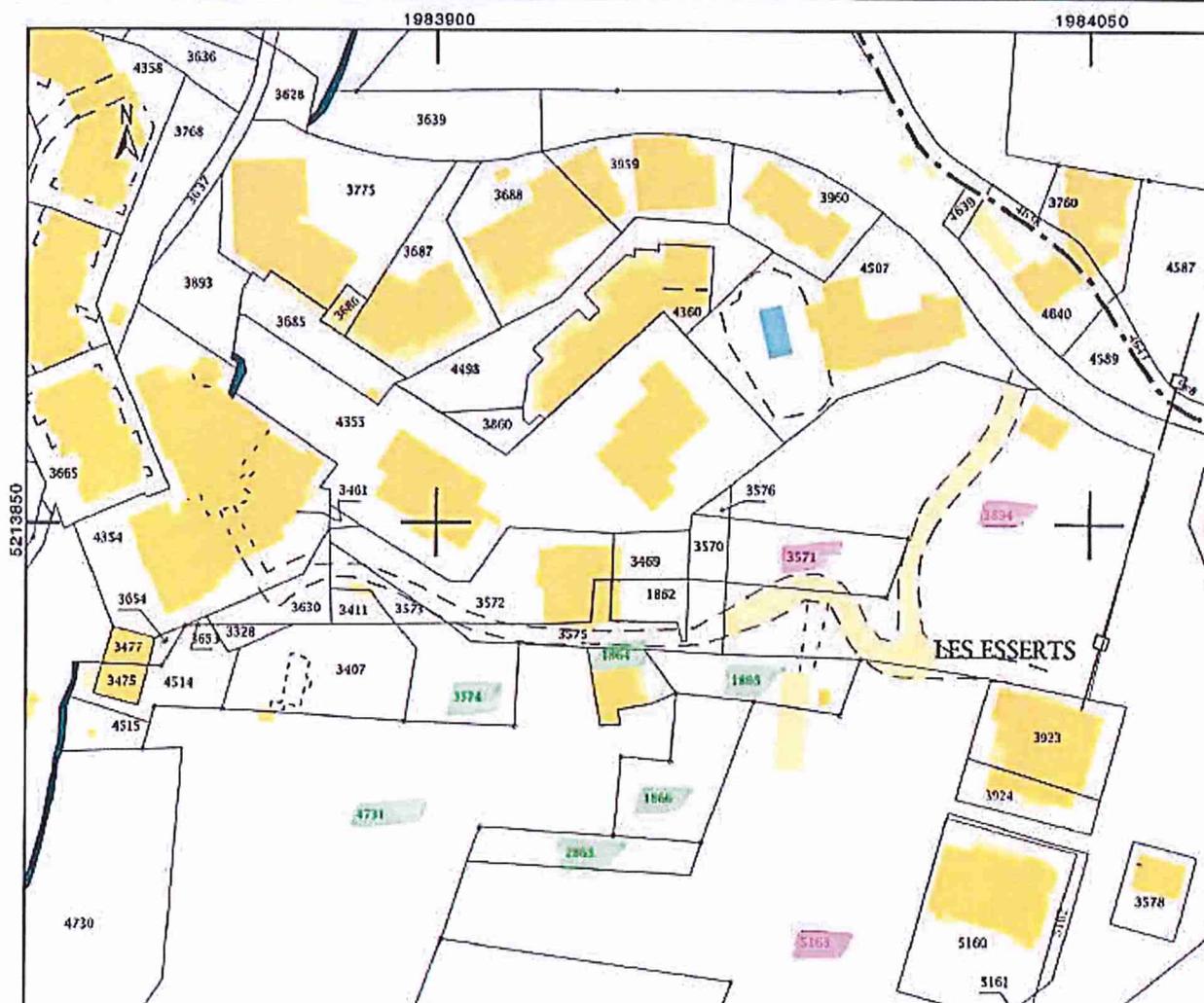
Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

servitude à constituer
fonds servant : Commune de Fleury
fonds dominant : Cts THOMASSON

17700 BONNEVILLE CEDEX
tél. 04 50 97 19 01 - fax 04 50 25 65 7
cdif.bonneville@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

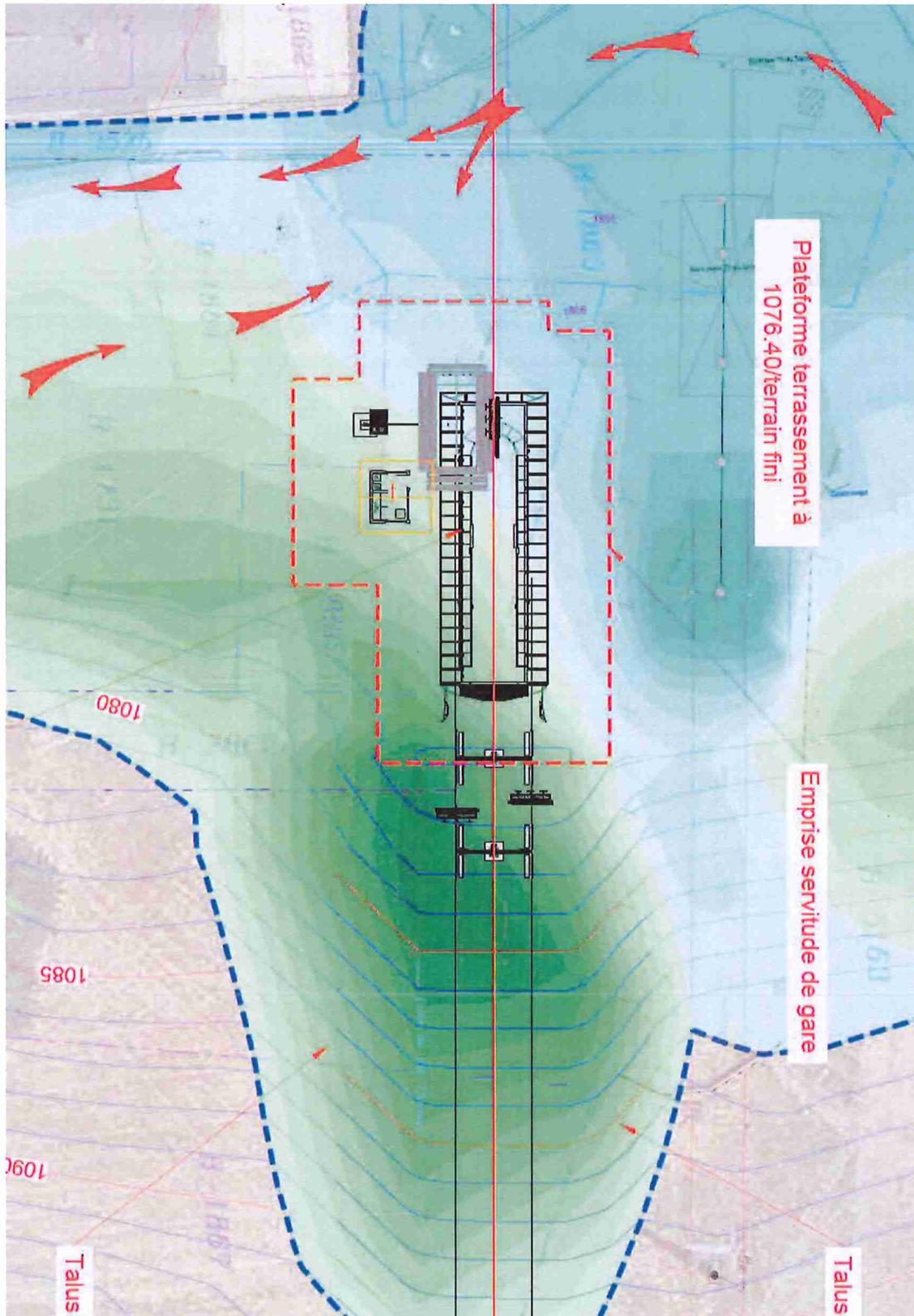
cadastre.gouv.fr



Ci-après désigné sous le vocable « l'IMMEUBLE LOT 2 »

PLAN

Les parcelles objet de la présente promesse d'échange figurent au plan ci-dessous :



Précision étant ici faite que l'emprise nécessaire au projet de la nouvelle gare de départ télésiège figure sous teinte pointillée rouge.

I-CONDITIONS SUSPENSIVES DE DROIT COMMUN :

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

-que les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne révèlent pas de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes et pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à sa destination. **Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au bénéfice de chaque ECHANGISTE qui sera seul fondé à s'en prévaloir concernant le lot qu'il doit recevoir.**

-que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisies ou d'inscriptions dont la charge augmentée du coût des radiations à effectuer serait supérieure à la valeur de l'immeuble, et pour lesquelles il n'a pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques.

-que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques ou morales titulaires d'un droit de préemption renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption déclarait exercer son droit aux prix (valeurs) et conditions fixées au présent acte, Les parties aux présentes reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part et d'autre.

si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente qui lui sera proposé aux termes de la déclaration d'intention d'aliéner, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes, ou conventions les régissant, les présentes deviendront caduques et les soussignés seront déliés, sans indemnité de part et d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, chaque ECHANGISTE aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que l'autre ECHANGISTE puisse discuter la décision prise ni l'inquiéter à ce sujet.

-que l'origine de propriété soit trentenaire et ne révèle aucune cause susceptible d'entraîner l'éviction de l'ECHANGISTE bénéficiaire du l'IMMEUBLE.

II-CONDITION SUSPENSIVE PARTICULIERE :

OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente convention est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le PREMIER ECHANGISTE d'un permis de construire purgé de tout recours, pour l'opération suivante :

1-Descriptif de l'opération

Réalisation d'un bâtiment à usage de logements et commerces, d'une emprise au sol maximum de 185m².

2-Réalisation de la condition suspensive :

La condition suspensive relative au permis de construire s'entend d'un permis exprès.

En conséquence, cette condition sera réputée réalisée par l'obtention ou la délivrance de l'arrêté de permis de construire purgé de tout recours, **au plus tard le 30 août 2020.**

Toutefois, il est d'ores et déjà convenu que si le permis de construire était obtenu à cette date mais si le délai de recours ou retrait n'était pas encore expiré ou si le permis venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours ou s'il faisait l'objet d'une décision de retrait, ou d'un déferé, le délai ci-dessus serait de plein droit prorogé à la demande du seul PREMIER ECHANGISTE pour une nouvelle période de trois mois à compter de la date d'expiration de la promesse ci-dessus mentionnée, afin de permettre aux parties :

- D'examiner les causes desdits recours, retrait ou déferé,
- Et d'en négocier, le cas échéant, un désistement ou une abrogation de la part de leurs auteurs.
- En cas de recours contentieux devant le juge administratif, la présente promesse sera prorogée jusqu'à expiration desdits recours.

Cette condition suspensive est au bénéfice exclusif du PREMIER ECHANGISTE qui pourra y renoncer sans que soit remis en cause la présente convention.

3-Autorisation par le SECOND ECHANGISTE :

Le SECOND ECHANGISTE autorise d'ores et déjà le PREMIER ECHANGISTE à :

- déposer sur l'IMMEUBLE toutes les demandes d'autorisations administratives (demande de permis de construire, etc...) nécessaires à la réalisation de son projet immobilier ;
- accéder à l'IMMEUBLE afin de lui permettre de réaliser, sur ledit bien, tous sondages ou études de sol préalables et nécessaires à la réalisation du projet immobilier.

Cette mise à disposition anticipée, consentie aux risques et périls du PREMIER ECHANGISTE, à titre temporaire et précaire, n'est constitutive d'aucun droit réel, ne donne lieu à aucun droit à renouvellement, ni à maintien dans les lieux.

La mise à disposition de l'IMMEUBLE entraîne un transfert de risques du SECOND ECHANGISTE vers le PREMIER ECHANGISTE, pendant toute la durée de cette mise à disposition et pour quelque dommage qui puisse intervenir.

Le PREMIER ECHANGISTE fera son affaire de souscrire toute assurance lui permettant de couvrir les risques susvisés, inhérents à la prise de possession anticipée.

Avant de procéder aux sondages et études, un constat d'état des lieux contradictoire des terrains et des espaces publics contigus sera effectué entre les parties.

En cas de non-réalisation de l'ECHANGE objet des présentes, il sera établi un constat d'état des lieux de restitution.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Chaque ECHANGISTE garantira l'autre ECHANGISTE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code Civil.

A ce sujet, ils déclarent :

- 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,
- que le BIEN n'est pas insalubre et qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril, d'une interdiction d'occuper, mesure de séquestre ou de confiscation.
- qu'il n'a déposé aucune demande de permis de construire ou déclaration de travaux en cours d'instruction concernant le BIEN et qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une telle demande ou déclaration en cours d'instruction formulée par un tiers, autres que celles éventuellement convenues aux présentes.
- qu'il n'a conféré à personne d'autre un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher l'échange,
- subroger l'autre ECHANGISTE dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Chaque ECHANGISTE déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Chaque ECHANGISTE 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'autre ECHANGISTE.

SERVITUDES

Chaque ECHANGISTE profitera ou supportera les servitudes s'il en existe sur les immeubles qu'il recevra.

A cet égard, chaque ECHANGISTE déclare :

-ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude conventionnelle.

-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

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

Ils déclarent que la désignation des BIENS figurant aux présentes correspond à ce qu'ils ont pu constater lors de leurs visites.

Ils n'auront aucun recours l'un envers l'autre 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 l'ECHANGISTE cédant a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,

*si l'ECHANGISTE cédant, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,

*s'il est prouvé, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus par l'ECHANGISTE Cédant.

CONTENANCE

Chaque ECHANGISTE ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions cédés par lui.

IMPOTS ET TAXES

Chaque ECHANGISTE acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature assis ou à asséoir sur l'immeuble qu'il aura reçu.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Chaque ECHANGISTE fera son affaire personnellement de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture éventuellement souscrits sur les biens acquis.

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

Le cas échéant, chaque ECHANGISTE 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'autre ECHANGISTE que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

Chaque ECHANGISTE pourra continuer ou résilier les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN, s'il y en a.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Chaque ECHANGISTE déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage sur les biens cédés par lui.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

ETAT PARASITAIRE-TERMITES

Chaque ECHANGISTE déclare qu'à ce jour l'immeuble cédé par lui n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptibles d'être contaminée par les termites au sens de l'article L.133-5 du Code de la Construction et

de l'habitation, et qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Demeure ci-annexé la cartographie de la Commune de MORILLON précisant qu'aucun arrêté n'a été pris et que le niveau d'infestation est « inconnu ».

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions en date de ce jour, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est joint.

A cet état sont joints :

*la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.

*la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune, s'il y a lieu.

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.

Zone de sismicité

L'immeuble est situé dans une zone de sismicité **4, MOYENNE.**

Zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon de catégorie 1, FAIBLE.

Information relative à la pollution des sols

Le terrain n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS).

Cet état demeure ci-annexé aux présentes.

Absence de sinistres avec indemnisation

Chaque ECHANGISTE déclare qu'à sa connaissance l'immeuble cédé par lui n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L125-2 ou de l'article L128-2 du code des assurances.

Alea- retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à dispositions par la Préfecture du Département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établies par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa FAIBLE.

Dispositions environnementales

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)

La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

- La base de données GEORISQUES
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

La copie de ces consultations demeure annexée aux présentes.

VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Chaque ECHANGISTE reconnaît avoir été informé par le rédacteur des présentes des dispositions de l'article L.541-1 du Code du Patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil,

les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Les parties sont informées, d'une part, qu'en vertu de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 recodifié au chapitre II du livre V du Code du patrimoine et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002, le préfet de région a la possibilité de demander l'établissement d'un diagnostic en matière d'archéologie préventive et, d'autre part, des conséquences qui peuvent en résulter tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais.

REITERATION AUTHENTIQUE

En cas de réalisation des conditions suspensives stipulées au compromis, la signature de l'acte authentique administratif d'ECHANGE aura lieu **au plus tard le 30 SEPTEMBRE 2020** à recevoir par Monsieur le Maire de la Commune MORILLON.

Si à l'expiration du délai, éventuellement prorogé dans les conditions prévues au paragraphe « *OBTENTION d'UN PERMIS DE CONSTRUIRE* » ci-dessus, les divers documents, envoyés par voie postale ou par porteur, nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance de Monsieur le Maire de MORILLON, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé de dix jours au-delà de la date à laquelle Monsieur le Maire susnommé recevra la dernière pièce indispensable.

Les parties entendent exclure toute reconduction tacite de la validité de la présente promesse, en conséquence, toute prorogation, excepté celles ci-dessus mentionnées, devra faire l'objet d'un avenant.

Il est précisé que les conditions suspensives devront être levées dans le délai de réalisation des présentes sauf à tenir compte de délais et procédures spécifiques convenus entre les parties.

La date d'expiration de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

En conséquence, si l'une des parties vient à refuser de signer l'acte authentique d'ECHANGE, l'autre pourra saisir le Tribunal compétent dans le délai d'un mois de la constatation de refus (mise en demeure non suivie d'effet, procès-verbal de non-comparution...) afin de faire constater l'ECHANGE par décision de justice, la partie défaillante supportant les frais de justice, nonobstant la mise en œuvre de la stipulation de pénalité stipulée aux présentes.

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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

Chaque ECHANGISTE déclare avoir porté à la connaissance de l'autre ECHANGISTE 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, 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. Chaque ECHANGISTE reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a violé le consentement de l'autre ECHANGISTE.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, ainsi que ceux de l'acte authentique d'échange, seront supportés intégralement par le SECOND ECHANGISTE.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, **en cas de non-réalisation résultant de son fait**, seront supportés par l'ECHANGISTE responsable.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par les parties en leur domicile et siège respectif indiqué en tête de la présente promesse.