



CONSEIL INDEPENDANT
EN ENVIRONNEMENT

TIMAB INDUSTRIES à Valambray (14370)



Commune de



Commune de



DEMANDE D'AUTORISATION AVEC EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Extension de la carrière de carbonates et aménagement d'une déviation routière

PIECE N°3 : Maîtrise foncière

GES n° 241401

Avril 2026

AGENCE OUEST

5 rue les Basses Forges
35530 NOYAL/VILAINE
Tél. 02 99 04 10 20

AGENCE NORD-EST

80 rue Pierre-Gilles de Gennes
02000 BARENTON-BUGNY
Tél. 03 23 23 32 68

AGENCE EST

870 avenue Denis Papin
54715 LUDRES
Tél. 03 83 26 02 63

AGENCE SUD-EST-CENTRE

139 impasse La Chapelle - 42155
ST-JEAN-ST-MAURICE/LOIRE
Tél. 04 77 63 30 30

AGENCE OCCITANIE

DELTA'R 355 rue Desargues
11000 CARCASSONNE
Tél. 04 48 23 03 35

AGENCE N°VLE AQUITAINE

Forge
79410 ÉCHIRÉ
Tél. 05 49 79 20 20

AGENCE LA RÉUNION

202 chemin Quinton
97410 SAINT-PIERRE
Tél. 06 93 05 46 50

 AVERTISSEMENT

« Toute utilisation ou reproduction, non expressément autorisée au préalable par le maître de l'ouvrage et la société GES, de la présente étude, de ses résultats ou des données qu'elle comporte, même partiels, par extraits ou par citations, est formellement interdite et pourra donner lieu à l'exercice de poursuites judiciaires notamment en concurrence déloyale ou en parasitisme, sans préjudice des sanctions pénales et civiles susceptibles de s'appliquer au titre des dispositions du Code de la propriété intellectuelle (articles L. 335-2 et suivants). La publication ou la mise à disposition du public de la présente étude sous quelque forme que ce soit pour les besoins de procédures administratives d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration ne confère aucun droit au public d'utilisation ou de reproduction de l'étude, de ses résultats ou de ses données. »

ORGANISATION DU DOSSIER

Pièce 1	Description du projet
Pièce 2	Note de présentation non technique du projet
Pièce 3	Justification de la maîtrise foncière
Pièce 4	Parcelles concernées par le projet
Pièce 5-1	Étude d'impact sur l'environnement et Evaluation des Risques Sanitaires
Pièce 5-2	Annexes de l'étude d'Impact
Pièce 5-3	Mémoire résumé non technique de l'étude d'impact
Pièce 6	Étude des dangers, résumé et annexes
Pièce 7	Capacités techniques et financières
Pièces complémentaires	Plans

SOMMAIRE

1	MAITRISE FONCIERE : PROJET TIMAB INDUSTRIES	5
2	MAITRISE FONCIERE : PROJET DE DEVIATION ROUTIERE	6
	LISTE DES ANNEXES.....	7

1 MAITRISE FONCIERE : PROJET TIMAB INDUSTRIES

Le contrat d'exploitation actuel de la carrière et l'avenant joints en annexe confirment l'accord du propriétaire et la bonne maîtrise foncière des nouveaux terrains à exploiter par TIMAB INDUSTRIES.

2 MAITRISE FONCIERE : PROJET DE DEVIATION ROUTIERE

La promesse de vente signée par la Commune de Moulton-Chicheboville et les propriétaires des terrains nécessaires à l'aménagement de la route de contournement du hameau de Béneuvre est annexée.

L'acte d'acquisition sera transmis aux services préfectoraux dès sa signature.

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE 1. AVENANTS AU CONTRAT D'EXPLOITATION DE LA CARRIERE

**ANNEXE 2. PROMESSE DE VENTE DES TERRAINS POUR L'AMENAGEMENT DE LA
DEVIATION**

Annexe 1. Avenants au contrat d'exploitation de la carrière

CONTRAT D'EXPLOITATION DE CARRIERE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- 1) **Monsieur Jean-François LE BARON**, dirigeant de société demeurant 14370 BILLY, né à NOTRE DAME D'ESTREE (14) LE 16 OCTOBRE 1940,

Marié à l'origine sous le régime de la séparation de biens préalablement à son union célébrée à la mairie de CAEN le 27 novembre 1970, avec adoption du régime de la communauté universelle aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître VIGNERON, notaire à CAMBREMER (14), homologué par le

Tribunal de Grande Instance de CAEN le 11 octobre 1999,

- 2) **Madame Marie-José LEMANISSIER**, Dirigeante de société, demeurant 14370 BILLY, épouse de Monsieur Jean-François LE BARON, née à CAEN (14) le 2 août 1947,

Mariée comme il est dit ci-dessus, et ci-après désignée Madame LE BARON,

Ci-après ensemble le "Concédant"

D'une part,

ET :

La société CGB, société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros, divisé en 500 parts de 16 euros chacune, dont le siège social est à BILLY (14370), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro 430 338 400, représentée aux fins des présentes par Monsieur Jean-François LE BARON, associé gérant, spécialement autorisé aux termes d'un procès-verbal en date du 10 juillet 2000,

Ci-après "l'Exploitant"

D'autre part,

FWB

LL

PREAMBULE

Monsieur et Madame LE BARON sont propriétaires individuellement ou conjointement de terrains dont le sous-sol renferme des matières extractibles, et plus particulièrement du calcaire.

Ces terrains, objet de l'autorisation préfectorale du 4 mai 2000, représentent une superficie totale de 34ha61a56ca.

Cet arrêté accorde une autorisation d'exploiter la carrière pour une durée de trente (30) ans. Cet arrêté fixe la production annuelle de la carrière à 270 000 tonnes en moyenne avec un maximum de 320 000 tonnes, étant précisé que le volume maximal des produits à extraire est de 2 575 000 m³ soit 5 800 000 tonnes. Il est également rappelé qu'à la date de signature des présentes la production annuelle est limitée à 180 000 tonnes et cela jusqu'à la mise en service de la déviation du hameau de Bénéauville à CHICHEBOVILLE ou la mise en service de toute autre solution équivalente.

Monsieur et Madame LE BARON, qui n'ont pas les moyens d'exploiter, se sont rapprochés de la société CGB, société à responsabilité limitée au capital de 8.000 euros, divisé en 500 parts de 16 euros chacune, dont le siège social est à BILLY (14370), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen sous le numéro 430 338 400, qui a repris elle-même ces droits d'exploiter de la société CARRIERES DE BILLY, laquelle dispose des moyens d'une telle exploitation.

Monsieur et Madame LE BARON ont connaissance du fait que la société CGB commercialise le calcaire qui sera extrait des terrains objet des présentes pour différents usages agricoles, industriels et notamment pour l'alimentation du bétail.

La société CGB a fait effectuer préalablement à la signature des présentes, sur l'ensemble des terrains objet du présent contrat, des travaux de reconnaissance préliminaire dont les conclusions ont été communiquées à Monsieur et Madame LE BARON, lesquelles leur paraissent permettre d'envisager favorablement la signature du présent contrat. Une copie du rapport concernant ces travaux de reconnaissance est remise à la société CGB et la première page est jointe aux présentes en Annexe 1.

La société CGB a par ailleurs connaissance d'une servitude de gazoduc sur les parcelles ZA53 et ZB10 (cf. plan joint en Annexe 2).

Elle a également connaissance du fait que la région envisage d'ouvrir une nouvelle voie vers la RN13, dite "Route des Carrières" permettant une augmentation notable de l'extraction de matières.

La société CARRIERES DE BILLY était titulaire d'autorisations d'exploiter attribuées par arrêtés préfectoraux en date respectivement des 23 janvier 1996, 27 janvier 1998 et 4 mai 2000 (voir copie ci-jointe en Annexe 3).

FWB

LL

La société CGB a bénéficié du transfert, suivant acte du 19 juillet 2000, de cet arrêté en date du 22 juin 2001 (voir copie ci-jointe en Annexe 4). L'Exploitant déclare avoir une parfaite connaissance de ces autorisations dont il s'engage à respecter l'intégralité des dispositions.

Le présent contrat vient se substituer purement et simplement au contrat signé par les parties aux mêmes fins que celui du 10 juillet 2000 qui est annulé de ce fait.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le Concédant concède à l'Exploitant, le droit exclusif d'extraire des matériaux sur la totalité des emprises dont il détient la propriété et ce, pour une superficie totale de 34ha61a56ca, dont la désignation suit et qui figurent sur un plan en Annexe 5 :

A – Terres appartenant à Madame LE BARON

1. Une parcelle cadastrée section ZA numéro 10, pour une contenance de 2ha6a80ca, une superficie exploitable de 1ha64a50ca, occupation du sol : céréales.
2. une parcelle cadastrée section ZA numéro 11, pour une contenance de 23a40ca, une superficie exploitable de 20a, occupation du sol : céréales.

B – Terres appartenant à Monsieur LE BARON

1. Une parcelle cadastrée section ZA numéro 5a, pour une contenance de 7ha76a20ca, dont 5ha57a36ca pour la carrière, une superficie exploitable de 4ha64a26ca, occupation du sol : céréales.
2. Une parcelle cadastrée section ZA numéro 53, pour partie, pour une contenance de 11ha25a60ca au total dont 6ha10a pour la carrière, une superficie exploitable de 5ha37a, occupation du sol : en cours d'exploitation et ce, à l'exception du terrain occupé par l'usine de transformation de l'Exploitant en vertu d'un bail emphytéotique (voir modèle ci-joint en Annexe 6).

C – Terres appartenant à Monsieur et Madame LE BARON

1. Une parcelle cadastrée section ZA numéro 54, pour une contenance de 8ha64a, une superficie exploitable de 7ha50a40ca, occupation du sol : céréales.
2. Une parcelle cadastrée section ZB numéro 10 pour partie, pour une contenance de 17ha71a20ca au total dont 12ha pour la carrière, une superficie exploitable de 10ha65a95ca, occupation du sol : céréales.

W3

h h

Telles qu'elles existent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample description, l'Exploitant déclarant les bien connaître et dispensant d'en faire plus ample désignation.

ARTICLE 2 – DUREE

La présente concession entre en vigueur à compter du 01 avril 2003 et expire le 4 mai 2030.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX

Le Concédant met à disposition de l'Exploitant les terrains visés à l'article 1 dans leur état, au 01 avril 2003 sachant que l'exploitation des terrains concédés devra permettre à l'Exploitant d'y extraire un produit non pollué par un agent extérieur, dans les quantités prévues dans l'arrêté d'exploitation du 4 mai 2000 et répondant aux caractéristiques spécifiées en Annexe n°7.

L'Exploitant procédera pour son propre compte à l'exploitation des carrières à ouvrir par lui dans les terrains concédés et d'en extraire les matériaux qui s'y trouvent, en respectant toutes les règles administratives applicables (Préfecture, communes, DRIRE, DASS, etc...), de telle manière que le Concédant ne puisse être inquiété en aucune manière.

ARTICLE 4 – OBLIGATIONS

L'Exploitant se soumettra à toutes les prescriptions administratives et de police en vigueur et observera rigoureusement toutes les lois, règlements ou instructions existants applicables en matière d'exploitation de carrières, et toutes dispositions en matière de sécurité et d'accidents, de telle manière que l'autorisation en cours et toutes autorisations à venir ne soient pas remises en cause.

L'Exploitant fera seul son affaire et tous ses efforts pour l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des terrains concédés ainsi que de leur renouvellement. Le Concédant s'engage à faire ses meilleurs efforts pour assister l'Exploitant à obtenir lesdites autorisations et leur renouvellement.

L'Exploitant assumera seul la charge du respect des prescriptions édictées dans les autorisations d'exploiter la carrière octroyées par le Préfet. A défaut, la résiliation du contrat pourra intervenir aux conditions prévues à l'article 24.

L'Exploitant s'oblige notamment à être toujours titulaire de la garantie financière telle que précisée à l'article 3 de l'arrêté du 4 mai 2000.

W3

h h

ARTICLE 5 – ENTRETIEN DES VOIES D'ACCES

L'Exploitant entretiendra en bon état de viabilité les chemins privés d'accès et fera son affaire personnelle de toute contribution spéciale qui pourra être demandée par les autorités publiques pour l'entretien des voies publiques qu'il utiliserait directement ou indirectement de quelque façon que ce soit.

ARTICLE 6 – ACCIDENTS ET TROUBLES

L'Exploitant fera son affaire, à ses frais et risques exclusifs, en cas de survenance par son fait d'un incident ou accident quelconque entraînant ou susceptible d'entraîner une atteinte à l'environnement, de tous frais de réparation, remplacement, modification de tous biens meubles et/ou immeubles, ainsi que de la réparation de tous dommages quels qu'ils soient, causés par l'Exploitant au Concédant, aux tiers ou à l'environnement.

L'Exploitant prendra toutes dispositions nécessaires afin qu'en aucune manière, la responsabilité civile du Concédant ne puisse être recherchée par suite d'accidents survenant à des tiers sur les terrains concédés du fait de son exploitation. De son côté, le Concédant prendra toutes les dispositions nécessaires afin qu'en aucune manière, la responsabilité civile de l'Exploitant ne puisse être recherchée par suite d'accidents survenant à des tiers sur les terrains concédés à l'occasion de parties de chasse organisées par le Concédant conformément à l'article 10 des présentes.

L'Exploitant fera par ailleurs son affaire personnelle de toutes réclamations éventuelles, notamment du voisinage, notamment pour cause de bruit ou de poussière ou de toute gêne occasionnées au voisinage ou à l'environnement par son activité, de manière que le Concédant ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

ARTICLE 7 – VESTIGES ET TRESORS

L'Exploitant préviendra le Concédant de toutes découvertes faites dans les terrains objet des présentes, et tous trésors, vestiges, restes antiques, fossiles, etc..., présentant un intérêt géologique ou archéologique qui seront attribués de plein droit au Concédant.

ARTICLE 8 – TAXES

L'Exploitant acquittera, à compter du 1^{er} avril 2003 et dans les conditions définies aux articles 3 et 4 ci-dessus, toutes taxes et contributions existantes ou à créer pouvant frapper l'exploitation des terrains concédés, y compris la taxe foncière concernant le bâti et le non bâti.

ARTICLE 9 – DROIT DE PRIORITE

Le Concédant est propriétaire de terrains, jouxtant les terrains objet de l'autorisation d'exploiter du 4 mai 2000, dont le sous-sol renferme également des matières extractibles, et plus particulièrement du calcaire, et qui sont susceptibles d'être exploités après l'obtention des autorisations nécessaires (voir étude en Annexe 1).

Dans le cas où le Concédant déciderait d'exploiter ces terrains contigus à ceux faisant l'objet des présentes, il s'engage à donner à l'Exploitant la préférence pour la concession de leur exploitation dans des conditions à définir entre les deux parties.

Par ailleurs, pour le cas où le Concédant deviendrait propriétaire ou obtiendrait la jouissance de terrains proches de ceux concédés, il s'engage également à donner à l'Exploitant la préférence pour la concession de leur exploitation dans des conditions à définir entre les deux parties.

La concession de toute superficie supplémentaire fera l'objet d'un avenant au présent contrat. L'Exploitant aura la charge de demander les autorisations d'exploiter nécessaires, si possible 2 ans avant l'épuisement du gisement pour éviter la rupture d'exploitation.

ARTICLE 10 – DROIT DE CHASSE

Le Concédant se réserve le droit de chasse, en dehors des horaires d'exploitation de la carrière, sur l'ensemble des terrains précités.

ARTICLE 11 – CESSIION – SOUS-LOCATION

L'Exploitant ne pourra sous-louer ni céder en tout ou partie son droit au présent contrat sans le consentement exprès et par écrit du Concédant.

En cas de rachat de l'Exploitant par une société tierce au Groupe ROULLIER, le Concédant devra donner son autorisation écrite. Le refus du Concédant de donner son autorisation devra être motivé.

ARTICLE 12 – MODE D'EXPLOITATION

Le Concédant exploitera en culture, sous sa responsabilité, les terrains faisant l'objet du contrat jusqu'à ce que l'exploitant en demande la remise à celui-ci pour exercer son droit d'extraction. Cette remise aura lieu dans les 6 mois de la demande, sans indemnité d'éviction.

44

44

L'Exploitant conduira l'exploitation dans les règles de l'art, tant en ce qui concerne le décapage et la mise en dépôt des morts terrains, l'extraction du calcaire sur la totalité de l'épaisseur de la couche autorisée et exploitable, que la remise en état final selon le plan de phasage ou tout autre plan de phasage modificatif qui aurait préalablement fait l'objet d'une approbation par un arrêté préfectoral modificatif de l'autorisation et, en tous cas, selon le plan et les données techniques contenus dans le dossier de demande d'autorisation d'exploiter (copie remise à l'Exploitant), le cas échéant modifié, et le plan de réaménagement prévu ou modifié à la demande de l'administration de tutelle.

Il devra suivre le plan de phasage même s'il est nécessaire de faire modifier ce plan de phasage pour des raisons de qualité de ressources. Cependant, il pourra ouvrir à deux endroits simultanément si l'autorisation lui est accordée par la Préfecture.

L'Exploitant a chargé la société ANTEA de présenter auprès de la DRIRE une demande de modification du Plan de Phasage dans le but d'extraire sur la parcelle ZB10, en même temps que sur les parcelles ZA5a, etc.... faisant l'objet du phasage initial pour des questions de qualité de ressources (annexe 8).

Au fur et à mesure de l'exploitation, la carrière sera remise en état par l'Exploitant conformément aux dispositions des arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploitation applicables.

Les terrains une fois réaménagés seront remis après réception au Concédant, ou à ses ayants droit conformément aux dispositions de l'article 16.1 ci-dessous, qui en assumeront alors toutes les responsabilités. Toutefois, les terrains pourront être remis au Concédant avant réaménagement et dans les conditions fixées ci-dessous à l'article 16.2, si ce dernier a obtenu des autorités compétentes l'autorisation d'y effectuer des enfouissements de déchets exonérant l'Exploitant de son obligation de réaménagement des terrains concernés.

ARTICLE 13 - DROIT DE PREEMPTION

Pour le cas où le Concédant souhaiterait vendre les parcelles visées à l'article 1, ainsi que tout autre terrain contigu dont il serait propriétaire et contenant des matières extractibles dans le secteur à l'est du CD 232, suivant plan de l'annexe 5 du dossier de la demande d'autorisation d'exploitation de novembre 1998, l'Exploitant bénéficiera d'un droit de préemption pour acquérir

De son côté, l'Exploitant s'engage à exploiter de préférence les terrains mis à sa disposition par le Concédant plutôt que des terrains qui seraient mis à sa disposition par des tiers, et ce à qualité et prix égaux.

ARTICLE 14 – GEOMETRE EXPERT ET LABORATOIRE AGREE

Le Concédant pourra procéder, une fois par an et au maximum une fois tous les trois ans et à frais partagés, à la désignation d'un géomètre-expert, d'une part et d'un laboratoire agréé, d'autre part ayant respectivement pour mission d'intervenir, pour procéder au relevé topographique du site exploité, vérifier les stocks de produits (calcaire, plaquettes, stériles) extraits mais non encore vendus et procéder à la détermination de la densité moyenne des produits extraits.

Le géomètre expert choisi établira au minimum tous les ans et au maximum tous les trois ans, courant décembre, une situation des superficies et volumes qui auront été exploités pendant la période écoulée depuis sa dernière intervention.

De même, un laboratoire agréé procédera à la détermination de la densité moyenne du produit. La détermination de la densité sera effectuée sur simple demande de l'une des parties et sera revue avec une périodicité de cinq ans au moins.

Le géomètre-expert interviendra d'une manière générale lors de chaque début de phase nouvelle et lors du décapage de toute nouvelle parcelle en vue d'exploitation.

En outre, le géomètre devra intervenir sur simple demande, dès que l'Exploitant aura procédé à la découverte du gisement et avant toute extraction de matériau.

Il interviendra ensuite pour le relevé des fonds de fouille, avant tous travaux de remblaiement ou de modelage des rives.

Le géomètre expert et le laboratoires pourront ainsi déterminer le tonnage extrait pendant la période concernée ainsi que le tonnage restant en stock.

Le Concédant s'obligera à avertir l'Exploitant, avec un délai suffisant des dates d'intervention tant du géomètre que du laboratoire chargé d'établir la densité moyenne du produit, l'Exploitant ayant ainsi, s'il le souhaite, le loisir d'assister à ces interventions et de leur donner un caractère contradictoire.

ARTICLE 15 – CONTROLE

Le Concédant aura droit pendant la durée du présent contrat de faire contrôler l'exploitation par telle personne accréditée par lui, qui aura le droit de visiter les terrains exploités, et à qui toutes facilités devront être accordées pour sa visite.

m3

44

ARTICLE 16 – REMISE EN ETAT DES TERRAINS

16.1 Les terrains seront remis en état, à l'issue de chaque phase d'exploitation, conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux d'autorisations d'exploitation. La remise en état des terrains sera effectuée aux frais de l'Exploitant, lequel aura constitué les garanties financières nécessaires telles que précisées aux arrêtés préfectoraux en cause. A chaque remise en état, l'Exploitant transmettra pour information au Concédant le plan de remise en état notifié préalablement au Préfet.

A la fin des travaux de remise en état de chaque parcelle de terrain, l'Exploitant restituera le terrain concerné au Concédant. Le Concédant et l'Exploitant signeront un bordereau de restitution de parcelles de terrain conforme au modèle joint en Annexe 9.

16.2 Le Concédant se réserve le droit de demander à l'Exploitant de ne pas remettre en état les terrains à l'issue de chaque phase d'exploitation s'il a la possibilité de les confier à un tiers aux fins d'enfouissement de déchets.

Si le Concédant décide d'user de cette faculté, il devra préalablement :

- obtenir l'accord écrit de l'autorité administrative compétente exonérant l'Exploitant de son obligation de remise en état ainsi que la main-levée des garanties financières que l'Exploitant aura constituées en application des arrêtés préfectoraux d'exploitation,

ou

- se substituer à l'Exploitant en signant un bordereau de restitution de parcelles de terrain conforme au modèle joint en Annexe 10.

Dans tous cas, le Concédant s'engage à :

- prendre toutes les dispositions nécessaires afin qu'en aucune manière, la responsabilité de l'Exploitant ne puisse être recherchée par suite d'accidents, de dommages, de pollutions imputables directement ou indirectement à l'enfouissement de déchets,
- supporter seul, sous sa responsabilité et à ses frais, toutes les demandes ou réclamations émanant des autorités administratives ou judiciaires ou de tous tiers de manière que l'Exploitant ne soit jamais recherché ni inquiété pour les enfouissements de déchets qui seraient réalisés sur le site.

44

44

ARTICLE 17 – DECAPAGE

Il est expressément stipulé que dès le début des travaux d'exploitation, la découverte sera décapée et entreposée sans en mélanger les deux horizons (terre végétale et mélange de terre et plaquette) et sans pouvoir en distraire aucune quantité, afin de les réutiliser pour la remise en état des lieux

ARTICLE 18 – REDEVANCE

La présente concession est consentie et acceptée moyennant une redevance de 1 euro la tonne (valeur à la date du 1^{er} avril 2003) de matériaux extraits des terrains concédés et vendus par l'Exploitant (découverte déduite)

A la date de signature des présentes, l'Exploitant garantit au Concédant un minimum de 180.000 tonnes par an et cela jusqu'à la mise en service de la déviation du hameau de Bénéauville à CHICHEBOVILLE ou la mise en service de toute autre solution équivalente (ci-après désignée la « Déviation »).

A la date de la mise en service de la Déviation, le droit minimum de 180.000 tonnes sera recalculé à la hausse en application de la formule suivante :

$$DM = \frac{TMPE - TTRE}{NA}$$

Formule dans laquelle :

DM = droit minimum dû au concédant à compter de la mise en service de la Déviation

TMPE = tonnage maximal de matériaux pouvant être extraits des terrains concédés en application de l'article 28 de l'arrêté préfectoral d'exploiter du 4 mai 2000 (soit 5 800 000 tonnes) ou celui autorisé par toute autorisation préfectorale de dépassement de tonnage

TTRE = tonnage total des matériaux extraits des terrains concédés et vendus par le Concédant depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté préfectoral d'exploiter du 4 mai 2000 jusqu'à la mise en service de la Déviation

NA = nombre d'années restant à courir entre la date de mise en service de la Déviation et la date d'expiration de l'autorisation d'exploiter du 4 mai 2000

45

45

Exemple :

Si la Déviation est mise en service à la fin de l'année 2006 et qu'à cette date le tonnage total des matériaux extraits des terrains concédés et vendus par le Concédant est égal à 900 000 tonnes, le nouveau montant du droit minimum dû au Concédant sera égal à :

$$5\ 800\ 000 - 900\ 000 = 4\ 800\ 000/24 = 204\ 167\ \text{tonnes}$$

La redevance sera établie sur la base des relevés de facturation fournis par l'Exploitant et payable trimestriellement en quatre échéances au 15 juillet, 15 octobre, 15 janvier et 15 avril.

En cas de désaccord entre le Concédant et l'Exploitant quant au montant de la redevance, le Concédant pourra demander aux commissaires aux comptes de l'Exploitant d'attester l'exactitude des relevés de facturation servant de base au calcul de la redevance. Cette attestation des commissaires aux comptes liera les parties et fera foi entre elles pour le calcul de la redevance due au Concédant.

En cas de désaccord entre les conclusions du géomètre expert et du laboratoire désignés par le Concédant et les attestations des commissaires aux comptes de l'Exploitant portant sur plus de 10%, les parties se réuniront pour trouver une valeur moyenne et, à défaut, un expert judiciaire sera désigné par la partie la plus diligente.

Pour l'exercice en cours, on se réfère au tonnage vendu ou restant en stock sur le site de la parcelle ZA 53 qui fera l'objet d'un calcul de tonnage.

Il est à noter que les matériaux stériles et plaquettes extraits et vendus par l'Exploitant supporteront les droits de forage au même titre que les autres matériaux commercialisés.

Il est toutefois expressément convenu entre les parties que les redevances seront payables à terme échu déduction faite, s'il y a lieu, des productions payées d'avance mais non réalisées au cours du ou des trimestres précédents.

Tout retard de règlement fera l'objet d'un versement d'intérêts au taux légal sans nuire à l'exigibilité.

ARTICLE 19 – GARANTIE

Le Concédant garantit que l'Exploitant pourra extraire des terrains concédés un produit non pollué par un agent extérieur, répondant aux caractéristiques spécifiées à l'Annexe 7, dans les quantités prévues dans l'arrêté d'autorisation d'exploiter du 4 mai 2000 (soit 5 800 000 tonnes déduction faite des tonnages extraites à la date de prise d'effet des présentes).

, Si en cours d'exploitation, il s'avère qu'il n'est plus possible d'extraire des terrains concédés le produit décrit au paragraphe 1 ci-dessus, le Concédant s'engage à mettre à la disposition de l'Exploitant des terrains jouxtant les terrains objet de l'autorisation d'exploiter du 4 mai 2000 pour y extraire les tonnages manquants en quantité et/ou en qualité, sous réserve de l'obtention par l'Exploitant des autorisations nécessaires.

Il est rappelé que l'Exploitant a expressément subordonné la conclusion du présent contrat et le versement de la redevance prévue à l'article 18 à cet engagement.

ARTICLE 20 – CLAUSE DE RESERVE

Le paiement des redevances de forage visées à l'article 18 des présentes ne pourra être suspendu :

1) qu'en cas de suspension de l'extraction liée à :

- l'épuisement prématuré du gisement,
- une modification substantielle des caractéristiques physiques ou chimiques du gisement, par rapport au descriptif de l'annexe 7,
- une pollution du gisement non imputable à l'activité de l'Exploitant,

2) que pour des raisons extérieures à l'exploitation résultant des circonstances exceptionnelles et force majeure telle que :

- guerre, déclarée ou non,
- invasion, conflit armé ou acte d'hostilité d'une puissance étrangère,
- émeute, insurrection, acte de terrorisme, de sabotage ou de nature criminelle ou la menace de tels actes,

18/3

46

46

- explosion nucléaire, contamination radioactive ou chimique, radiations ionisantes,
- tout effet des éléments naturels y compris climatiques et géologiques auxquels il n'était pas possible de résister,
- grève d'une exceptionnelle importance.
- Suspension infligée à l'Exploitant de son autorisation d'exploiter, sous la réserve expresse que cette suspension ne découle en quoi que ce soit d'un quelconque manquement de l'Exploitant aux obligations que lui impose son activité.

Dans ce cas, les parties se rapprocheront pour constater cette suspension et convenir, s'il y a lieu, des dispositions à prendre pour l'exécution du présent contrat.

De convention expresse entre les parties, dans le cas où les événements énumérés ci-dessus surviennent au cours des présentes, l'Exploitant devra immédiatement aviser le Concédant par lettre recommandée avec AR que le contrat doit être suspendu. Les parties se rapprocheront pour mettre en place des solutions permettant de minimiser les conséquences découlant de cette situation.

Toutefois, la suspension due à l'un des événements visés au point 2 ci-dessus ne pourra pas être supérieure à 90 jours, et à l'expiration de cette période, le contrat sera résilié de plein droit et sans aucune indemnité, notification sous forme de lettre recommandée avec AR avec un préavis de 15 jours.

ARTICLE 21 – INDEXATION

Le montant de la redevance à la tonne (Po) stipulé à l'article 18 sera révisé annuellement à la date anniversaire suivant la formule :

$$P_n = \frac{P_o (I_n)}{I_o}$$

Formule dans laquelle :

Po est le montant de la redevance à la tonne au 1^{er} avril 2003 des présentes (soit 1 euros/tonne) et Pn est le montant de la redevance à la tonne Po après révision

Io est la dernière valeur connue de l'Indice Pondéré du prix des Granulats publié officiellement au 1^{er} avril 2003= (soit Io =493.80.....) et In est la dernière valeur connue de l'indice à la date de révision.

En cas de disparition de cet indice de référence et à défaut par les parties de se mettre d'accord sur un indice de remplacement, la variation interviendra en fonction d'un nouvel indice qui serait proposé par un expert désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de Caen statuant en référé, qui aura pour mission d'intervenir, par analogie à l'article 1592 du Code Civil qui permet à un tiers de fixer un prix.

ARTICLE 22 – RESPONSABILITE DE L'EXPLOITANT – ASSURANCES

22.1 L'Exploitant conservera vis-à-vis du Concédant, pendant toute la durée du contrat, l'entière responsabilité de l'exploitation du site défini à l'article 1 ou, en cas de restitution comme envisagé à l'article 16.2, seulement de la partie du site qui n'a pas encore été restituée au Concédant.

Il s'engage à contracter une assurance spécifique pour se garantir notamment des conséquences dommageables qui pourraient lui être imputées à cet égard. Il doit se conformer à la législation en vigueur concernant les assurances.

L'Exploitant fera son affaire personnelle de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation. La responsabilité du Concédant ne peut être recherchée à l'occasion d'un litige provenant de l'exploitation par l'Exploitant.

Toutefois, le Concédant fera son affaire de toute réclamation qui pourrait être formulée quant à la jouissance paisible des terrains concédés, sous réserve que leur exploitation soit conduite suivant les dispositions de la présente convention.

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 20.2, l'Exploitant sera seul responsable vis-à-vis des tiers ou de l'environnement de tous accidents, dégâts, dommages ou troubles de quelque nature que ce soit, survenu de son fait ou du fait de leur exploitation dans le périmètre des emprises définies à l'article 1. Il lui appartiendra de conclure les assurances qui couvriront ces différents risques et qui correspondent aux risques normaux de ce type d'exploitation.

Les garanties individuelles ne devront comporter aucune limitation dans les dommages causés aux personnes.

Pour les besoins des présentes, il est convenu que les compagnies d'assurances auront communication des termes spécifiques des présentes.

22.2 Le Concédant sera seul responsable vis-à-vis de l'Exploitant, des tiers et de l'environnement de tous accidents, dégâts, dommages ou troubles de quelque nature que ce soit, survenu dans le périmètre des emprises définies à l'article 1 à l'occasion ou du fait de l'exercice de son droit de chasse. Il lui appartiendra de conclure les assurances qui couvriront ces différents risques.

Les garanties individuelles ne devront comporter aucune limitation dans les dommages causés aux personnes.

22.3 Le concédant sera responsable de tous dégâts et accidents survenus du fait de son activité d'exploitant céréalier sur les terrains qui sont encore en cultures

ARTICLE 23 – JUSTIFICATION DES ASSURANCES

Le Concédant peut, à tout moment, exiger de l'Exploitant la justification du paiement des primes d'assurances et la souscription des contrats adaptés aux risques de l'exploitation.

Toutefois, cette communication n'engagera en rien la responsabilité du Concédant pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de ces assurances s'avèreraient insuffisants.

ARTICLE 24 – LITIGES

A défaut de règlement amiable, tout différend qui pourrait naître entre les deux parties soit dans l'interprétation soit dans l'exécution des présentes sera soumis à la juridiction exclusive du Tribunal de Grande Instance de CAEN.

ARTICLE 25 – RESILIATION

25.1 La présente convention sera résiliée de plein droit :

- a) en cas de perte de l'autorisation préfectorale d'exploiter l'installation du fait de l'Administration (conformément à l'article 20 ci-dessus).
- b) dès que le volume maximal des produits à extraire défini dans l'autorisation préfectorale d'exploiter du 4 mai 2000 (à savoir 5 800 000 tonnes) ou, le cas échéant, dans toute autorisation préfectorale de dépassement de tonnage est atteint.

Dans les cas visés ci-dessus, l'Exploitant aura la charge de remettre en état les terrains dans les conditions prévues à l'article 16, dans le délai de six mois à compter de la cessation de l'autorisation d'exploiter. Il est expressément convenu entre les parties qu'aucune indemnité ne sera due du fait de cette résiliation.

25.2 La présente convention sera résiliée de plein droit si bon le semble au Concédant, trente jours après sommation d'exécution, notifiée par lettre recommandée avec AR, demeurée infructueuse et sans qu'il soit besoin de recourir à aucune formalité judiciaire, en cas de :

- défaut de règlement de la redevance prévue aux échéances fixées à l'article 18, en-dehors des cas prévus à l'article 20 ci-dessus,
- inexécution d'une obligation contractuelle mise à la charge de l'Exploitant,
- perte de l'autorisation d'exploiter la carrière du fait de l'Exploitant pour infraction à la réglementation en vigueur à ce titre et/ou à l'arrêté préfectoral.

En sus, l'Exploitant devra une indemnité au Concédant dont la somme sera égale à cinq années de foretage, en prenant pour base la dernière année payée.

44

25.3 En raison du caractère intuitu personae du présent contrat, il est convenu entre les parties de façon expresse que la présente convention serait résiliée de plein droit en cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Exploitant.

25.4 Dans tous les cas, les sommes versées resteront définitivement acquises au Concédant.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

ARTICLE 27 - AYANTS-DROIT

Les ayants-droit de Monsieur et Madame Le Baron bénéficieront des présentes et seront tenus par les mêmes obligations que ceux-ci.

ARTICLE 28 – FRAIS ET DROITS D'ENREGISTREMENT

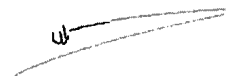
Tous les frais et droits de quelque nature que ce soit auxquels les présentes pourront donner ouverture, et notamment les droits d'enregistrement, seront acquittés par l'Exploitant, à l'exception des honoraires de toute nature pour la rédaction de la présente convention qui restent à la charge du Concédant.

Fait à Billy
Le 3 novembre 2003,
En trois exemplaires originaux.

Jean-François LE BARON



Marie-José LE BARON



La société CGB
Représentée par son gérant
Jean-François LE BARON



AVENANT N°3
AU CONTRAT D'EXPLOITATION DE CARRIERE DU 3 NOVEMBRE 2003

Entre les soussignées :

- **Monsieur Jean-François LE BARON,**

Demeurant 1 rue cours Sémillon - 14370 VALAMBRAY né à NOTRE DAME D'ESTREE (Calvados) le 16 octobre 1940, de nationalité française,

Marié sous le régime de la séparation de biens, préalablement à son union célébrée à la mairie de CAEN le 27 novembre 1970, avec adoption du régime de la communauté universelle aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître VIGNERON, notaire à CAMBREMER (Calvados) homologué par le tribunal de grande instance de CAEN, le 11 octobre 1999,

- **Madame Marie José LEMANISSIER, épouse LE BARON,**

Demeurant 1 rue cours Sémillon - 14370 VALAMBRAY épouse de Monsieur Jean-François LE BARON née à CAEN (Calvados) le 2 août 1947, de nationalité française,

Ci-après ensemble le « **Concédant** »,

D'une part

ET,

La société **TIMAB INDUSTRIES**, société par actions simplifiée au capital de 25.703.535,00 euros, ayant son siège social au 57 Boulevard Jules Verger – 35800 DINARD, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO sous le numéro 402 949 705, représentée par Monsieur Clément Houllier, en sa qualité de Directeur Général, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après l' « **Exploitant** »,

D'autre part,

Le Concédant et l'Exploitant étant ci-après dénommés, individuellement, une « **Partie** » et, collectivement, les « **Parties** ».

ms
h
OK

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Considérant que par un contrat d'exploitation de carrière signé le 3 novembre 2003, le Concédant a accordé le droit exclusif à la société CGB d'extraire des matériaux sur les terrains dont le Concédant est propriétaire sur la commune de BILLY (14370) qui est rattachée depuis le 1^{er} janvier 2017 à la commune de VALAMBRAY (14370), visés à la fois dans l'arrêté préfectoral d'exploitation du 4 mai 2000 modifié le 22 juin 2001, 28 janvier 2004, 7 juillet 2010, 17 novembre 2011 et 29 mai 2020 (ci-après le « **Contrat d'Exploitation** »).

Considérant qu'un avenant au Contrat d'Exploitation a été conclu le 15 mars 2011 entre le Concédant et la société CGB, suite à l'arrêté préfectoral complémentaire du 7 juillet 2010, redéfinissant le phasage des parcelles exploitées.

Considérant que, la société CGB a changé, le 10 décembre 2015, de dénomination sociale devenant la société TIMAB PRODUITS INDUSTRIELS, et que cette dernière a été absorbée par transmission universelle de patrimoine par l'Exploitant par décision de l'associé unique du 29 novembre 2021.

Considérant qu'un avenant au Contrat d'Exploitation a été conclu le 2 novembre 2021 entre le Concédant, la société TIMAB PRODUITS INDUSTRIELS et l'Exploitant afin de formaliser le changement d'exploitant en prévision de la transmission universelle de patrimoine de la société TIMAB PRODUITS INDUSTRIELS devant intervenir au profit de l'Exploitant.

Considérant qu'un avenant au Contrat d'Exploitation a été conclu, avec effet rétroactif au 1^{er} juillet 2023, entre le Concédant et l'Exploitant afin de modifier la redevance de forage prévue à l'article 18 du Contrat d'Exploitation pour la période allant du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2026.

Considérant que l'article 9 du Contrat d'Exploitation prévoit que toute concession de superficie supplémentaire doit faire l'objet d'un avenant écrit.

Considérant que les Parties ont souhaité étendre le périmètre des terrains concédés visé à l'article 1 du Contrat d'Exploitation afin de permettre l'exploitation d'une parcelle supplémentaire.

Les Parties se sont en conséquence rapprochées aux fins de d'étendre le périmètre des terrains concédés par le présent avenant (ci-après l' « **Avenant** »).

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : EXTENSION DU PERIMETRE DES TERRAINS CONDEDES VISE A L'ARTICLE 1 DU CONTRAT D'EXPLOITATION

Les Parties décident d'étendre le périmètre des terrains concédés à la parcelle cadastrée ZB 09 sise à VALAMBRAY (14370) d'une contenance de 5ha02a70ca et en conséquence de modifier le paragraphe C – Terres appartenant à Monsieur et madame LE BARON de l'article 1 – OBJET du Contrat d'Exploitation comme suit :

C – Terres appartenant à Monsieur et madame LE BARON

ms
h
OK

1. Une parcelle cadastrée section ZB numéro 9 pour une contenance de 5ha02a70ca au total dont 4ha90a05ca pour la carrière, une superficie exploitable de 03ha70a, occupation du sol : céréales.

ARTICLE 2 : ENTREE EN VIGUEUR

Le présent Avenant entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties.

ARTICLE 3 : MAINTIEN DES CLAUSES EXISTANTES

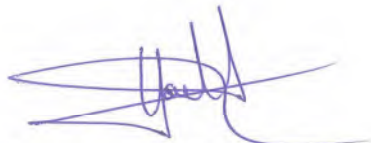
Toutes les autres clauses du Contrat d'Exploitation non modifiées par le présent Avenant demeurent inchangées et pleinement applicables.

Fait à Dinard,
Le 16 mars 2026,

En 3 exemplaires originaux



Jean-François LE BARON



Pour la société TIMAB INDUSTRIES
Clément HOULLIER, Directeur Général



Marie-José LE BARON

**Annexe 2. Actes notariés d'acquisition des terrains pour
l'aménagement de la déviation**

MB
1012



101231601
CM/MB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT TROIS JUIN**

**A SAINT SYLVAIN (Calvados), en l'Office Notarial ci-après nommé,
Maître Clotilde MICHELLAND, Notaire soussignée, associée de la
SELARL dénommée « MICHELLAND - GRAVELLE NOTAIRES » à SAINT
SYLVAIN (Calvados), 3 rue des Grives, identifié sous le numéro CRPCEN 14043,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :**

PROMETTANT

1-/ Monsieur Frédéric Francis Jules **LECERF**, agriculteur, époux de Madame Armelle Nelly Marie Germaine **LONGUET**, demeurant à MOULT-CHICHEBOVILLE (14370) 3 Chemin des Ecuries.

Né à ARGENCES (14370) le 13 juillet 1961.

Marié à la mairie de ARGENCES (14370) le 13 septembre 1986 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à concurrence d'un tiers (1/3) indivis en pleine propriété.

2-/ Monsieur Théophile Claude Thierry **LECERF**, gérant de société, demeurant à DONNAY (14220) Hameau de Villers.

Né à ARGENCES (14370) le 31 décembre 1967.

Divorcé de Madame Véronique Thérèse Colette Edith **LECONTE** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de CAEN (14000) le 30 septembre 2015, et non remarié.

Marié avec Madame Frédérique DOMINGUEZ sous le régime la séparation de biens le 22 juin 2019 à la mairie de DONNAY suivant contrat reçu par Maître LESAULNIER notaire à MERVILLE-FRANCEVILLE le 15 mai 2019.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à concurrence d'un tiers (1/3) indivis en pleine propriété.

3-/ Monsieur Alexandre Samuel Frédéric **LECERF**, agriculteur, époux de Madame Nadège Jocelyne **LONGUET**, demeurant à ARGENCES (14370) 31 rue de la Gare.

Né à ARGENCES (14370) le 22 janvier 1972.

Marié à la mairie de GOUVIX (14680) le 3 juillet 1999 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Propriétaire à concurrence d'un tiers (1/3) indivis en pleine propriété.

BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE MOULT-CHICHEBOVILLE**, Commune, située dans le département du CALVADOS, dont l'adresse du siège est à MOULT-CHICHEBOVILLE (14370), 6 rue Pierre Cingal, identifiée sous le numéro SIREN 200065019.

QUOTITES ACQUISES

La COMMUNE DE MOULT-CHICHEBOVILLE fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

DECLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant Monsieur Frédéric LECERF

- Carte nationale d'identité.

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

Concernant Monsieur Théophile LECERF

- Carte nationale d'identité.

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

Concernant Monsieur Alexandre LECERF

- Carte nationale d'identité.

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

Concernant la collectivité COMMUNE DE MOULT-CHICHEBOVILLE

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Frédéric LECERF est présent à l'acte.

- Monsieur Théophile LECERF est présent à l'acte.

- Monsieur Alexandre LECERF est présent à l'acte.

- La COMMUNE DE MOULT-CHICHEBOVILLE est représentée à l'acte par Madame Coralie ARRUEGO, maire de ladite commune habilitée par la délibération du conseil municipal du 2 juin 2025 ci-annexée.

Madame Coralie ARRUEGO à ce présente.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus. Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

Article un

DESIGNATION

A MOULT-CHICHEBOVILLE (CALVADOS) 14370 Les Paitis.

Une parcelle de terrain d'une surface de 13a 37a à prendre aux dépens de la parcelle de plus grande importance cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	3	LES PAITIS	07 ha 02 a 20 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section ZE numéro 3 est d'une contenance totale de 07 ha 02a 20ca de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **BENEFICIAIRE** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

Article deux

DESIGNATION**A MOULT-CHICHEBOVILLE (CALVADOS) 14370 Les Paitis.**

Une parcelle de terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	45	LE PONT DE BILLY	00 ha 04 a 00 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Article troisDESIGNATION**A MOULT-CHICHEBOVILLE (CALVADOS) 14370 Les Paitis.**

Une parcelle de terrain d'une surface de 12a 83a à prendre aux dépens de la parcelle de plus grande importance cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	50	LES PAITIS	04 ha 24 a 63 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE s'engagera à planter une haie en limite de cette parcelle de la partie conservée par le PROMETTANT et ce à l'achèvement des travaux de la DEVIATION.

La haie restera appartenir au BENEFICIAIRE.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section ZE numéro 50 est d'une contenance totale de 04ha 24a 63ca de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du BENEFICIAIRE par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

Précision étant ici faite que seule la bande rouge au sud de la parcelle est comprise dans la vente. La bande rouge au nord est de la parcelle ne fait pas l'objet des présentes.

Article quatreDESIGNATION**A MOULT-CHICHEBOVILLE (CALVADOS) 14370 Les Paitis.**

Une parcelle de terrain d'une surface de 59a 71a à prendre aux dépens de la parcelle de plus grande importance cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZH	31	CLOS VAVASSEUR	06 ha 35 a 80 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section ZH numéro 31 est d'une contenance totale de 06ha 35a 80ca de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **BENEFICIAIRE** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

Article cinqDESIGNATION**A MOULT-CHICHEBOVILLE (CALVADOS) 14370 Les Paitis.**

Une parcelle de terrain d'une surface de 33a à prendre aux dépens de la parcelle de plus grande importance cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZH	38	CHE DE VALMERAY	02 ha 31 a 90 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section ZH numéro 38 est d'une contenance totale de 02ha 31a 90ca de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du BENEFICIAIRE par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Attestation de propriété immobilière suite au décès de Monsieur Claude LECERF et de Madame Anne-Marie MEZERAY suivant acte à recevoir par Maître Constance GRAVELLE notaire à SAINT SYLVAIN dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière du CALVADOS préalablement à la régularisation des présentes par acte authentique.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement affecté à usage rural.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à l'élargissement de la voirie existante.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil.

Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 15 décembre 2026 à 18 heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.

et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Clotilde MICHELLAND notaire soussignée.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquiescer.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, la présente promesse étant conditionnée à la résiliation partielle du bail.

BAIL RURAL A LONGTERME

Les articles un, trois à cinq sont actuellement loués au profit de Monsieur et Madame Frédéric LECERF pour un usage rural aux termes d'un bail rural à long terme reçu par Maître RIZZOTTO alors notaire à ARGENCES le 7 juin 2012 publié au service de la publicité foncière du CALVADOS le 6 juillet 2012 volume 2012P numéro 4931 suivi d'une attestation rectificative du 30 novembre 2012 publiée au service de la publicité foncière du CALVADOS le 21 décembre 2012 volume 2012P numéro 8556 établi conformément aux dispositions des articles L 416-1 du Code rural et de la pêche maritime pour une durée de dix-huit (18) années.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de [REDACTED], qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Il sera ajusté le jour de la signature de l'acte authentique de vente selon la surface exactement cédée et mesurée par géomètre-expert.

A titre informatif, le prix applicable aux biens loués d'une superficie totale de 00ha 90a 24ca s'élève à la somme de [REDACTED].

Le PROMETTANT n'étant pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, la présente cession n'est pas assujétiée à la taxe sur la valeur ajoutée.

A ce prix s'ajoutera l'indemnité d'éviction du preneur rural en place.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

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.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT

Le **PROMETTANT** dispense expressément le **BENEFICIAIRE** de verser une indemnité d'immobilisation.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** 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.

Purge du droit de préemption du fermier en place

Le **BIEN** étant loué, par bail soumis au statut du fermage, le fermier en place, à savoir Madame Armelle LECERF et Monsieur Frédéric LECERF, son conjoint, son partenaire lié par un pacte de solidarité civil ou un de ses descendants subrogés bénéficient d'un droit de préemption.

Ce droit s'applique à tout preneur qui exerce depuis au moins trois ans la profession agricole et exploite par lui-même ou sa famille le **BIEN**.

Par ailleurs, il ne produit ses effets que dans le cas où ces bénéficiaires ne soient pas, au jour de leur réponse, propriétaire d'une parcelle représentant une superficie supérieure au seuil du schéma directeur régional des exploitations agricoles tel que visé à l'article L312-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Cet exercice doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la date de réception de la notification, sous la forme d'un courrier recommandé avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire conformément aux dispositions de l'article L 412-5 du même code, et ce sous peine de forclusion.

Par la communication de l'acceptation de l'offre par son bénéficiaire, faite par lettre recommandée avec accusé de réception au **PROMETTANT**, les présentes ne produiront plus leurs effets entre les parties.

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.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, 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 le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives spéciales

Approbation par le conseil municipal de l'indemnité d'éviction du preneur

La présente cession est soumise à l'approbation par le conseil municipal de la Commune de MOULT-CHICHEBOVILLE d'une indemnité d'éviction à verser au preneur en place au jour de la cession d'un montant forfaitaire de 600 euros de marge brute à l'hectare x 9 années. Le montant sera ajusté en fonction de la surface exactement définie par géomètre-expert.

Absence de recours aux délibérations du conseil municipal

La présente cession est soumise à l'absence de recours à l'encontre des délibérations du conseil municipal de la Commune de MOULT-CHICHEBOVILLE relatives à l'autorisation d'acquérir le bien objet des présentes et à l'approbation du montant de l'indemnité d'éviction à régler au preneur en place lors de la cession.

Réalisation effective du projet

La présente cession est soumise à la réalisation effective du projet de déviation de Beineauville.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

Un état hypothécaire obtenu à la date du 12 juin 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

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

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

Concernant la parcelle ZE 45 :

Il résulte de l'acte reçu par Maître Jean-Claude ROUILLARD alors notaire à ARGENCES le 19 décembre 1979, ce qui suit littéralement rapporté :

« La présente vente est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment (...) :
(...) »

b)-Souffrir les servitudes de toute nature résultant de l'établissement du Chemin de fer ainsi que les dommages que pourrait subir cet immeuble par suite du voisinage dudit chemin de fer, commme aussi toutes les charges, precriptions ou prohibitions résultant des lois actuellement en vigueur sur la Police des Chemins de fer. »

ÉTAT DU BIEN

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

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

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

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

ZONE A – REGLEMENTATION

L'immeuble se trouve en zone A du règlement d'urbanisme applicable en l'espèce.

Le notaire soussigné avertit le **BENEFICIAIRE**, qui déclare en avoir connaissance dès avant les présentes, que les zones A sont en principe inconstructibles comme étant réservées aux activités agricoles ou forestières. En conséquence, seules sont admises les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations (en ce compris les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ainsi que le logement des exploitants eux-mêmes), sous réserve de l'obtention des autorisations prescrites. Par suite, la vente d'une habitation construite en zone non constructible à une personne n'exerçant pas une activité agricole est autorisée, mais le **BENEFICIAIRE** peut se voir refuser un permis de construire pour transformation du **BIEN**.

Toutefois, le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, le règlement précise alors les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, sous certaines conditions et dans certains secteurs, des annexes aux logements existants pourront être construits.

Le changement de destination est en principe interdit, sauf sous la double condition suivante :

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromettre par la qualité paysagère du site.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de rapporter aux présentes les dispositions actuelles relatives à la zone A.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

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

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

"L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier

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

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

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

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

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

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

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

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

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

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du 20 juin 2025 est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des

sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

INFORMATION DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des particularités révélées par les états des risques dont les rapports sont annexés et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé des conséquences de ces particularités au regard des autorisations d'urbanisme et du fait que le terrain peut devenir inconstructible après la vente.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, le **BENEFICIAIRE** déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé le **BENEFICIAIRE** savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

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

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

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

REGLEMENTATIONS AGRICOLES SPECIFIQUES

RESILIATION PARTIELLE DU BAIL

Les parties déclarent que la libération du **BIEN** aura lieu au moment fixé pour l'entrée en jouissance.

Le preneur s'engage à mettre fin aux contrats de mise à disposition s'il en existe.

INDEMNITE DE RESILIATION

Monsieur et Madame Frédéric LECERF preneurs en place demandent le versement d'une indemnité d'éviction du montant susvisé montant qui devra être approuvé par le conseil municipal du bénéficiaire.

FERMAGE

Les parties conviennent que le fermage ne sera pas modifié par suite de la présente cession.

AMELIORATIONS APORTEES PAR LE PRENEUR EN PLACE

Conformément aux dispositions de l'article L411-69, troisième alinéa, du Code rural et de la pêche maritime, le **BENEFICIAIRE** est averti qu'il aura à supporter, à la sortie du preneur, les charges des indemnités éventuellement dues à celui-ci du fait des améliorations qu'ils auraient apportées au fonds loué, et que ces indemnités sont régies par les articles L 411-69 et suivants du Code rural et de la pêche maritime.

Monsieur Frédéric LECERF, preneur en place, déclare n'avoir, à ce jour, effectué d'améliorations sur le **BIEN** pouvant lui donner, à sa sortie, un droit à indemnité.

INFORMATION SUR LE DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La société d'aménagement foncier et d'établissement rural est autorisée à n'exercer son droit de préemption que sur une partie des biens aliénés lorsque l'aliénation porte simultanément sur des terrains à usage agricole ou à vocation agricole et sur une ou plusieurs des catégories de biens suivantes :

- Des bâtiments à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés ;
- Des bâtiments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L 143-1 ;
- Des biens pour lesquels elle ne bénéficie pas d'un droit de préemption.

Ce droit de préemption peut ne s'exercer que sur les terrains à usage ou à vocation agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés, ou sur ces terrains et l'une des catégories de biens mentionnées aux 1° et 2° ou sur ces deux catégories.

Lorsque la société d'aménagement foncier et d'établissement rural fait part au vendeur de son intention de ne préempter qu'une partie des biens mis en vente, le propriétaire peut exiger qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble des biens aliénés. S'il accepte la préemption partielle, il peut exiger que la société d'aménagement foncier et d'établissement rural l'indemnise de la perte de valeur des biens non acquis. À défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnisation, celui-ci est fixé par le tribunal judiciaire.

RESILIATION PARTIELLE DU BAIL RURAL A LONG TERME

La résiliation partielle du bail rural à long terme ne conduit pas à la déchéance totale des avantages fiscaux résultant des dispositions des articles 793, 2.3° et 793 bis du Code général des impôts.

Ces avantages subsistent sur les parcelles restantes, et ce conformément à la jurisprudence actuelle de la Cour de cassation.

Cependant, le notaire porte à l'attention du **PROMETTANT** le fait que les dispositions fiscales peuvent être remises en cause par de nouvelles dispositions à effet immédiat ou une nouvelle jurisprudence.

CONTROLE DES STRUCTURES

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le présent acte ne tombe pas sous le coup des articles L 331-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime instituant le contrôle des structures agricoles.

En effet, il déclare ne pas effectuer la présente acquisition en vue d'une exploitation agricole.

Il reconnaît que le notaire soussigné a attiré son attention sur le fait que si, contrairement à ces indications, il désirait mettre en culture les biens acquis, il devrait alors obtenir l'agrément préfectoral.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Conformément à l'article 1042 du Code Général des impôts, cette acquisition ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor Public.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Cette taxe n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

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

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

La taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts, à la charge du vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, n'est pas due, les présentes étant exonérées de plus-values immobilières compte tenu de ce que le prix de cession n'est pas supérieur à quinze mille euros conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

La vente devant se réaliser pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **PROMETTANT** bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, et s'engage à signaler au centre tout changement d'adresse.

Quant au centre des finances publiques du **PROMETTANT** :

Monsieur Frédéric LECERF dépend actuellement du centre des finances publiques de CAEN CEDEX - 145 rue de la Délivrande - 14048 CAEN CEDEX.

Monsieur Théophile LECERF Monsieur Théophile LECERF dépend actuellement du centre des finances publiques de FALAISE – 6 rue de la résistance - 14700 FALAISE.

Monsieur Alexandre LECERF dépend actuellement du centre des finances publiques de CAEN CEDEX - 145 rue de la Délivrande - 14048 CAEN CEDEX.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

DISPOSITION TRANSITOIRES

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de trois cent cinquante euros (350,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 3, rue des Grives à SAINT SYLVAIN des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 3, rue des Grives à SAINT SYLVAIN en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

En outre, la somme de VINGT CINQ EUROS (25,00 EUR) représente les débours.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si

l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

M. LECERF Frédéric a signé à SAINT-SYLVAIN le 23 juin 2025	
--	---

M. LECERF Théophile a signé à SAINT-SYLVAIN le 23 juin 2025	
---	---

M. LECERF Alexandre a signé à SAINT-SYLVAIN le 23 juin 2025	
---	---

Mme ARRUEGO Coralie représentant de la COMMUNE DE MOULT-CHICHEBOVILL E a signé à SAINT-SYLVAIN le 23 juin 2025	
--	--

et le notaire Me MICHELLAND CLOTILDE a signé à SAINT-SYLVAIN L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT TROIS JUIN	
---	---