



réf : A 2017 07706 / PM/AH

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
Le

Maître Pierre MAZERAND, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Pierre MAZERAND et Audrey GLADY, Notaires Associés», titulaire d'un Office Notarial à la résidence de CREUTZWALD, (Moselle), 1, rue des Fleurs,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La Société dénommée **SEBL Grand Est**, Société anonyme d'économie mixte au capital de 5520000 €, dont le siège est à METZ (57000), 48 place Mazelle, identifiée au SIREN sous le numéro 358801082 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de METZ.

Ci-après dénommé(e) "**LE VENDEUR**"
D'UNE PART

2) Acquéreur

"SYNDICAT MIXTE DE TRANSPORT ET DE TRAITEMENT DES DECHETS MENAGERS DE MOSELLE-EST", en abrégé "SYDEME" dont le siège social est à MORSBACH (57600), 1 rue Jacques Callot.
Identifiée sous le numéro SIREN 255 704 900,

Dont la dénomination sera ci-après "**L'ACQUEREUR**"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le vendeur :

- La société "SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BASSIN LORRAIN", est représentée par , Madame Adeline HUIN, demeurant professionnellement demeurant à CREUTZWALD (Moselle), 1 rue des Fleurs, ici présent, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jérôme BARRIER, Directeur Général de ladite société, aux termes d'une procuration sous seings privés en date à

du
dont une copie est demeurée ci-annexée après mention,
Monsieur Jérôme BARRIER nommé à sa fonction de directeur général aux
termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 12 septembre 2016.

2) En ce qui concerne l'acquéreur :
- Le "SYNDICAT MIXTE DE TRANSPORT ET DE TRAITEMENT DES
DECHETS MENAGERS DE MOSELLE-EST", en abrégé SYDEME, représenté par
Monsieur Roland ROTH, Président de l'établissement public, demeurant à BLIES
GUERSVILLER, ici présent, agissant en qualité de Président, et en vertu d'une
délibération n°2021/12 de l'assemblée délibérante en date du 29 mars 2021 portant
délégation d'attributions au Président, notamment l'alinéa 5, donc un extrait certifié
conforme est demeuré ci-annexé.

CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant
respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure
civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à
la libre disposition de leurs biens.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de
domicile en l'étude du notaire soussigné.

EXPOSE PREALABLE

Par délibération du 30 septembre 2010, le Conseil Municipal de la Ville de
CREUTZWALD a approuvé le Plan d'Aménagement de Zone, le programme des
équipements publics ainsi que les modalités financières de réalisation de la Zone
d'Aménagement Concertée (ZAC) dite « Parc d'Activités de CREUTZWALD -
SUD »

Aux termes d'une convention publique d'aménagement (traité de concession) en date
du 10 octobre 1994, approuvé le 25 octobre 1994 par l'autorité de tutelle, la Ville de
CREUTZWALD a concédé à la SEBL, société anonyme d'économie mixte,
l'aménagement de cette ZAC, étant précisé que la Communauté de Communes du
Warndt s'est substituée à la Ville de CREUTZWALD aux termes d'une délibération
de la Communauté de Communes du Warndt du 23 décembre 1999 et d'une
délibération du Conseil Municipal de la Ville de CREUTZWALD du 17 décembre
1999 et qu'un avenant N° 1 au traité de concession a été signé les 16 mai 2000 et 5
janvier 2001, approuvé par l'autorité de tutelle le 15 janvier 2001, entre la
Communauté du Warndt et la SEBL.

Conformément à cette mission, SEBL a acquis le terrain constituant ce site et, pour
rendre ceux-ci propres à leur objet, a procédé à l'exécution des travaux de voirie et

d'équipement conformément aux obligations prévues dans le cahier des charges de cession de terrains équipés

Le SYDEME a sollicité l'acquisition d'un terrain sur le site du Parc d'Activités de CREUTZWALD SUD en vue d'y implanter un centre de transfert MULTIFLUX.

Aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du 14 décembre 2017 la Communauté de Communes du WARNDT a donné son accord à une cession au SYDEME ou toute autre société amenée à la représenter à l'acte de vente

En conséquence la candidature de l'acquéreur ayant été agréée par la Communauté de Communes du Warndt aux termes d'une délibération du 14 décembre 2017, il est passé à la vente ci-après

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété des biens dont la désignation suit :

DESIGNATION DES BIENS

CREUTZWALD (Moselle)

Un terrain non bâti entièrement équipé, comprenant les travaux de plate-formage, d'accès et de raccordement aux divers réseaux, sans participation aux frais d'aménagement situé à CREUTZWALD (57150), ZAC DE CREUTZWALD SUD,
Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	27	235/148		00 ha 66 a 46 ca
Contenance totale				00 ha 66 a 46 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble".

Description - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Plan - Il est ici rappelé que l'immeuble vendu n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte rose sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

A toutes fins utiles, il est ici rappelé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul

en pleine propriété.

ORIGINE DE PROPRIETE ET AUTRES REFERENCES

Origine de propriété - L'immeuble objet des présentes est inscrit au Livre Foncier de CREUTZWALD au nom de la SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BASSIN LORRAIN pour en être devenue propriétaire aux termes, savoir :

- d'un traité de concession conclu entre la Ville de CREUTZWALD et la SEBL le 10 octobre 1994, reçu à la Sous Préfecture de BOULAY, le 14 octobre 1994
- d'une déclaration d'utilité publique prise lors de la séance du conseil municipal le 23 février 1996

Il est ici précisé que la Communauté de Communes du Warndt suite à sa création est venue aux droits de la Ville de CREUTZWALD

Origine antérieure

Pour plus de précisions concernant l'origine de propriété, il est fait référence aux annexes du Livre Foncier.

Origine antérieure - Pour plus de précisions concernant l'origine de propriété, il est fait référence aux annexes du Livre Foncier.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément, à l'exception de la T.V.A. qui a été comprise dans le prix et qui sera acquittée par le vendeur.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, l'immeuble étant libre de toute location et de toute occupation, ainsi que le déclare le vendeur.

P R I X

La présente vente est conclue moyennant le prix, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20,00 % comprise, de **QUARANTE-DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET CINQUANTE-SEPT CENTIMES (42.587,57 €)**.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux de vingt (20) % s'élevant à

SEPT MILLE QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES (7.097,93 €).

ainsi qu'il est expliqué ci-après dans les déclarations fiscales,

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée ressort donc à la somme de TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (35.489,64 €).

L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Dont quittance

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi que le constate la comptabilité du Notaire soussigné.

DECLARATIONS FISCALES

Absence de l'impôt sur la plus-value des particuliers

Le VENDEUR n'est pas soumis à l'impôt sur la plus value des particuliers compte tenu de sa qualité.

En conséquence, aucune déclaration de plus value ne devra être déposée à l'occasion de la publication ou de l'enregistrement de l'acte.

- Le représentant de la société venderesse déclare sous sa responsabilité que la société venderesse a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés ;

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8 ter du même code.

A toutes fins utiles, il déclare également qu'elle dépend, pour ses déclarations de revenus, du Centre des finances publiques de METZ (57000).

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant situé sur le territoire d'une commune n'ayant pas institué une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible, ainsi qu'en atteste le courrier de la commune demeuré ci-annexé.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles (art.1605 nonies CGI) - Il est ici précisé que **la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1605 nonies du Code général des impôts** instituant une taxe sur les terrains rendus constructibles du fait de leur classement postérieurement au 13 janvier 2010, par un plan local d'urbanisme ou par un autre document d'urbanisme en tenant lieu, en zone urbaine ou à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone où les constructions sont autorisées ou par application des articles L.111-3 et suivants du

Code de l'urbanisme, le terrain vendu ayant été rendu constructible avant ou au plus tard le 13 janvier 2010 ainsi que le constate l'attestation de renseignements d'urbanisme ci-annexée.

En conséquence, aucune déclaration fiscale ne sera déposée et aucune taxe n'est due.

Impôt sur la mutation - Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que le vendeur est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Elles déclarent également que l'immeuble doit être considéré comme un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts ;

Pour l'information des parties, il est ici précisé que sont définis comme terrains à bâtir par l'article 257 I 2 1° susvisé, les terrains sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou articles L.111-3 et suivants du Code de l'urbanisme ;

En conséquence, et conformément aux dispositions du même article, la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée sur le prix total exprimé conformément à l'article 266 2 du Code général des impôts.

A cet égard, le vendeur, redevable habituel, déclare :

Que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 à la recette des impôts de METZ (Moselle) ;

Et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est 358 801 082 .

Taxe à la valeur ajoutée due par le vendeur : SEPT MILLE QUATRE-VINGT-DIX-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-TREIZE CENTIMES (7.097,93 €).

Base d'imposition - Pour le calcul des droits, il est ici précisé que la base d'imposition s'élève, hors taxe à la valeur ajoutée, à la somme de **TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS ET SOIXANTE-QUATRE CENTIMES (35.489,64 €).**

Taxation - Les droits seront perçus au **taux réduit** prévu à l'article 1594 F quinquies du Code général des impôts.

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	35.489,64	0,70 %	248,00
Frais d'assiette	248,00	2,14 %	5,00
Total			253,00

URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme est annexée au présent acte.

Il en résulte notamment que :

- la parcelle est incluse dans une zone d'aménagement concertée (ZAC

SUD)

- la parcelle est se situe en zone 1AUXa du PLU
 - la parcelle vendue est située dans une zone de carrières, marnières ou de cavités souterraines (en partie - cf carte ci-jointe)
 - l'extension des VRD sera effectuée par la SEBL parallèlement à l'opération projetée par le SYDEME (réalisation d'un quai de transfert).
- A SUPPRIMER VOIR AVEC SYDEME**

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- Taxe d'aménagement (part communale : 3% ; part départementale : 1%)
- Redevance d'archéologie préventive (taux : 0,40 % (en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, relative à l'archéologie préventive).
- Participation pour équipement publics exeptionnels (article L.332-8).

Il en résulte notamment que l'immeuble n'a pas fait l'objet de procédure d'interdiction d'habiter, d'injonction de travaux ni d'intervention administrative motivée par l'état de péril.

Le vendeur n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

L'acquéreur, après avoir pris connaissance de ce document, tant par lui-même, ainsi que le constate la signature qu'il y a apposée, que par la lecture que lui en a faite par le notaire soussigné, déclare vouloir faire son affaire personnelle, tant des servitudes qui peuvent en résulter que de celles qui ont pu être créées depuis la date de délivrance dudit document, le tout sans recours contre le vendeur.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré le 05 mai 2021 par la commune de CREUTZWALD sous le numéro PC 057 160 18 C 0003.
Une copie de ce permis est annexée.

CONVENTIONS POUR AFFAISSEMENTS MINIERES

Le notaire soussigné a donné connaissance aux parties des dispositions du Code Minier (nouveau) créé par l'ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 et notamment des articles L 154-2 et L 155-3 à L 155-5 du Code Minier, lesquels sont ci-après littéralement rapportés :

"Article L. 154-2

Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui

compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article.

Article L. 155-3

L'explorateur ou l'exploitant ou, à défaut, le titulaire du titre minier est responsable des dommages causés par son activité. Il peut s'exonérer de sa responsabilité en apportant la preuve d'une cause étrangère.

Sa responsabilité n'est limitée ni au périmètre du titre minier ni à sa durée de validité.

En cas de disparition ou de défaillance du responsable, l'Etat est garant de la réparation des dommages causés par son activité minière. Il est subrogé dans les droits de la victime à l'encontre du responsable.

Article L. 155-4

Dans un contrat de mutation immobilière conclu, après le 17 juillet 1994, avec une collectivité territoriale ou avec une personne physique non professionnelle, toute clause exonérant l'exploitant de la responsabilité des dommages liés à son activité minière est frappée de nullité d'ordre public.

Article L. 155-5

Lorsqu'une clause exonérant l'exploitant de la responsabilité des dommages liés à son activité minière a été valablement insérée dans un contrat de mutation immobilière conclu avec une collectivité territoriale ou une personne physique non professionnelle, l'Etat assure dans les meilleurs délais l'indemnisation des dommages matériels directs et substantiels qui n'auraient pas été couverts par une autre contribution et qui ont pour cause déterminante un sinistre minier. Il est subrogé dans les droits des victimes nés de ce sinistre à concurrence des sommes qu'il serait amené à verser en application du présent alinéa.

Un sinistre minier se définit, au sens du présent article, comme un affaissement ou un accident miniers soudains ne trouvant pas leur origine dans des causes naturelles et provoquant la ruine d'un ou de plusieurs immeubles bâtis ou y occasionnant des dommages dont la réparation équivaut à une reconstruction totale ou partielle. Cet affaissement ou cet accident est constaté par le représentant de l'Etat qui prononce à cet effet l'état de sinistre minier."

Pour satisfaire aux obligations législatives qui précèdent, le propriétaire précise que l'immeuble est compris dans le périmètre de la concession minière des anciennes HOUILLERES DU BASSIN DE LORRAINE, devenues CHARBONNAGES DE FRANCE, dissoute et mise en liquidation comme il est dit ci-dessus.

Il affirme toutefois qu'à sa connaissance le bien vendu n'a jamais été affecté par l'exploitation minière régulière du sous-sol et qu'aucun inconvénient n'en a résulté à ce jour.

Il déclare que ni lui-même ni ses auteurs n'ont, jusqu'à ce jour, conclu avec ladite compagnie minière, aucun traité leur interdisant d'exiger une indemnité proportionnée aux dégâts causés et qu'aucune inscription à cet égard ne figure au livre foncier à la charge de l'immeuble vendu.

Il subroge l'acquéreur dans toutes créances de dommages-intérêts ou droit à la remise en état qu'il peut posséder à l'encontre de l'Etat par suite de dégâts éventuellement subis par l'immeuble vendu, pour quelque cause que ce soit.

NOTE DE RENSEIGNEMENTS MINIERS

Une note de renseignements miniers a été délivrée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières le 30 juillet 2021 et demeure annexée aux présentes après mention.

Il résulte de ce document que le bien vendu est situé dans un secteur qui a été influencé par l'extraction charbonnière ;

DROIT(S) DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble objet des présentes étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 13 janvier 2021 demeurée ci-annexée. La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Termites - L'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et le vendeur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles mais qu'il est toutefois situé dans une **zone de sismicité très faible** définie par décret en Conseil d'Etat.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui

concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Bases de données environnementales - Demeure également ci-annexé, le rapport GEORISQUES, consistant en un descriptif des risques affectant le bien objet des présentes, délivré à titre purement informatif. Il y figure notamment les risques liés aux inondations, retrait-gonflement des sols argileux, mouvements de terrain, cavités souterraines, séismes, pollution des sols, anciens sites industriels, installations industrielles, canalisations de matières dangereuses, installations nucléaires.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du Département, il résulte que l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Moselle, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où l'acquéreur pourra en prendre connaissance.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

A cet égard, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le vendeur a déjà connaissance.

Garantie d'éviction - Situation hypothécaire - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aucune inscription ne figure au livre foncier.

OBLIGATIONS DE L'ACQUEREUR

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

Concernant les taxes foncières, il est ici précisé ce qui suit :

- Le vendeur demeure seul tenu au paiement de celles relatives aux années

antérieures.

- L'acquéreur s'oblige, en ce qui concerne le paiement des taxes relatives à l'année en cours, à rembourser la fraction lui incombant, calculée prorata temporis, à première demande du vendeur, redevable légal, accompagnée d'une copie de l'avertissement fiscal.

- Enfin, l'acquéreur sera tenu au paiement de celles relatives aux années postérieures. A ce sujet, si l'avertissement continuait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige, sans délai, à informer le centre des impôts du changement de situation résultant des présentes.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

A cet égard et conformément à l'article 1638 du Code civil, le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant.

L'acquéreur déclare avoir parfaite connaissance de cette servitude et dispense le notaire d'en relater plus avant la substance.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions particulières suivantes ont été approuvées par le conseil de la communauté de communes du WARNDT le 14 décembre 2017 dont un extrait est demeuré ci-annexé, savoir :

A titre de conditions essentielles et déterminantes, sans le respect desquelles la vente n'aurait pas lieu, il est en outre convenu entre les parties :

Les charges de branchement de toutes les utilités (eau, assainissement, gaz, électricité, etc...) seront à la charge exclusive de l'acquéreur

Les frais d'arpentages, les frais d'actes et plus généralement tous les frais liés à cette vente seront à la charge de l'acquéreur

De plus il est ici expressément convenu que l'acquéreur doit :

Déposer dans un délai de six mois à compter du jour de la signature de l'acte de vente la demande de permis de construire,

Avoir terminé les travaux de construction et présenter une déclaration de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire de sorte que les installations fonctionnent à partir de ce moment. De toute façon le terrain doit être aménagé dans un délai de trois ans à compter de la signature de l'acte de vente

Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain à lui présentement vendu, avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé la SEBL ou la Communauté de Communes du WARNDT, concessionnaire de la zone. La SEBL ou la Communauté de Communes du WARNDT pourra à ce moment exiger, soit que le terrain lui soit rétrocédé, soit qu'il soit vendu

à un tiers agréé par elle ou désigné par elle dans les conditions qu'elle fixera

Tout morcellement, de même que toute vente, qu'elle qu'en soit la cause du terrain cédé, sont interdits, même après réalisation des travaux prévus sauf autorisation

spéciale et expresse accordée par la SEBL ou la Communauté de Communes du WARNDT.

Aucune location du terrain cédé ne pourra être consentie, tant qu'il n'aura pas reçu l'affectation prévue

L'acquéreur devra obtenir l'approbation des services techniques de la Communauté de Communes du Warndt pour tous travaux d'imperméabilisation du terrain vendu En respect des engagements ci-dessus ainsi que du délai convenu, la SEBL ou la Communauté de Communes du WARNDT pourra à son choix, mettre en œuvre l'une des deux procédures ci-après :

1) Rétrocession à la SEBL ou la Communauté de Communes du WARNDT-mandat irrévocable

L'acquéreur constitue comme mandataire irrévocable la SEBL pour convenir amiablement et contradictoirement la rétrocession des terrains objet de la présente vente et fixer l'indemnité de rétrocession comme suit

L'acquéreur évincé recevra en retour les trois quart de son prix d'acquisition, le quart restant acquis à la SEBL ou la Communauté de Communes du WARNDT à titre d'indemnité. Les frais de procédure de la rétrocession seront à la charge du rétrocédant. Les frais exposés par l'acquéreur pour l'acquisition elle-même ne seront en aucun cas remboursés

Si aucun permis de construire n'a été demandé, une simple attestation émanant de l'administration compétente sera suffisante. Le mandataire pourra signer les actes correspondants, faire toutes requêtes et sera valablement déchargé des fonds par leur dépôt à la Caisse de dépôt Consignations au nom de l'acquéreur défaillant

2) Résolution de plein droit de l'acte de vente sans indemnité ni restitution du prix-conditions résolutoires

Pour le cas d'inexécution d'une ou plusieurs des conditions qui sont toutes de rigueur, la présente vente pourra être résolue de plein droit, à première demande de la SEBL ou la Communauté de Communes du WARNDT, laquelle ne sera tenue de convention expresse, à aucune restitution de prix, lequel lui restera acquis à titre de dommages et intérêts.

En cas de non intervention de l'acquéreur, la résolution sera prononcée par tribunal compétent sans qu'un délai supplémentaire puisse être accordé.

Le choix de l'une ou l'autre des sanctions ci-dessus est laissé à l'appréciation de la SEBL ou la Communauté de Communes du WARNDT sans qu'il soit besoin de fournir d'explications ou de justifications

GARANTIES

A la garantie des engagements pris, les parties consentent et requièrent l'inscription au livre foncier, à charge des immeubles acquis :

- d'un droit à la résolution de la vente au profit de la SEBL.
- d'une restriction au droit de disposer découlant du mandat irrévocable au profit de la SEBL ou la Communauté de Communes du WARNDT.

La radiation de ces charges pourra intervenir d'office après écoulement d'un délai de dix ans à compter de leur inscription au livre foncier et en outre, avant ce délai, sur

présentation du certificat de conformité. Il est entendu que les frais découlant de la radiation restent à la charge de l'ACQUEREUR.

CESSION DE RANG

La SEBL consent d'ores et déjà à ce que le droit à la résolution et la restriction au droit de disposer qui seront inscrits au livre foncier en vertu des présentes soient primées par toute inscription d'hypothèque conventionnelle prise en garantie des sommes fournies par toute banque ou établissement de crédit en vue du financement de l'acquisition du terrain de la construction du ou des bâtiments et à l'achat des biens d'équipement

DISPOSITIONS DIVERSES

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs à l'acquéreur qui pourra s'en faire délivrer, à ses frais, tous extraits ou copies comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

INFORMATION DE L'ACQUEREUR SUR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné, dans le cadre de la construction qu'il se propose d'effectuer :

1°) De l'obligation, imposée par l'article L.111-30 du Code de la construction et de l'habitation, ci-après reproduit, de souscrire avant l'ouverture de chantier, une assurance garantissant en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

"Art. L. 111-30. - "(...) Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1er de l'ordonnance n°2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L.111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement de réparations nécessaires lorsque :

- avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

- après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L.321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L.241-1 et L.241-2, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."

Afin de parfaire l'information de l'acquéreur, sont également reproduits les dispositions des articles L.111-28 et L.111-14 du Code de la construction et de l'habitation :

"Art. L.111-28 - " Toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, reproduits aux articles L.111-13 à L. 111-17, L.111-20-1 et L.111-20-2, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

..."

"Art. L.111-14 "(...) Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage

2° Toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit

ou fait construire

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

2°) De l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain de manière visible de l'extérieur, ce dès sa date d'obtention et pendant toute la durée du chantier, conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme ; étant précisé que le panneau d'affichage doit mentionner toutes les informations utiles concernant l'exercice du droit de recours contentieux ouvert aux tiers et que, dans les huit jours à compter de sa délivrance, le permis doit être affiché à la mairie pendant deux mois.

3°) Que le délai de recours contentieux à l'encontre du permis de construire court à l'égard des tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du permis de construire ou des pièces mentionnées à l'article R.424-15 dudit code.

4°) Que le permis de construire peut faire l'objet d'une procédure de retrait administratif pour illégalité dans le délai de trois mois suivant sa date d'obtention ;

5°) Que l'obligation de souscrire une assurance-incendie s'impose dès la mise hors d'eau des constructions.

6°) De l'obligation imposée par l'article 1406 du Code général des impôts, de porter les constructions nouvelles à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

7°) De la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives à la taxe sur la valeur ajoutée, à l'imposition de la plus-value et tous autres impôts éventuels, ainsi que de celles relatives à la garantie décennale.

OBLIGATION DU RECOURS A UN ARCHITECTE

Le notaire soussigné informe l'acquéreur qu'aux termes de l'article L.431-1 du Code de l'urbanisme il a l'obligation de faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire.

INFORMATION SUR L'EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

Il est ici rappelé que l'article 1383 du Code général des impôts exonère de la taxe foncière sur les propriétés bâties les constructions nouvelles, reconstructions et additions de construction durant les deux années qui suivent celle de leur achèvement. Toutefois, cette exonération peut être supprimée, en tout ou partie, sur délibération du Conseil municipal, en ce qui concerne la part de taxe foncière revenant à la commune.

L'exonération est également soumise à la condition que le propriétaire produise à l'administration fiscale une déclaration spéciale dans les quatre-vingt-dix jours de la réalisation des travaux.

DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL

Le représentant de la société "VENDEUR" déclare :

Que la société "VENDEUR" est une société française et a son siège social en France.

Que la société n'a fait l'objet d'aucune action en nullité et ne se trouve pas en état de dissolution anticipée.

Que le mandataire social ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

Que la société n'est pas en état de règlement judiciaire, de liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'acquéreur déclare être informé ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

En effet, aux termes de la réponse ministérielle "Valleix" n°65241 (JOAN 15 octobre 2001, p. 5967), l'acquisition d'un terrain non bâti n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 susvisé, et par ailleurs, le terrain vendu n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme relatif à la commercialisation d'un lot dépendant d'un lotissement autorisé en vertu d'un permis d'aménager.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

- quant au vendeur : f.MAYER@sebl.fr
- quant à l'acquéreur : anne-aymone.peter@sydeme.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

FORMALITES - LIVRE FONCIER

ENREGISTREMENT

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

LIVRE FONCIER

Les parties requièrent l'inscription au Livre Foncier :
du transfert de la propriété des biens vendus au nom de l'acquéreur ;
du droit à la résolution de la vente au profit de la SEBL
d'une restriction au droit de disposer découlant du mandat irrévocable au profit de la SEBL

Etant précisé que conformément à la délibération sus-visée la radiation de ces charges pourra intervenir d'office après écoulement d'un délai de dix ans à compter de leur inscription au livre foncier ou avant ce délai sur présentation de la déclaration de conformité. Il est entendu que les frais découlant de la radiation restent à la charge de l'acquéreur

Une copie authentique des présentes sera adressée au Livre Foncier auprès du Tribunal d'Instance de METZ en vue de l'inscription au profit de l'acquéreur de la propriété des immeubles sus-désignés.

Si, lors de la publicité, il existe ou il survient des inscriptions du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, de façon à ce que les biens et droits immobiliers vendus soient remis à l'acquéreur, libres de toutes inscriptions de privilège, hypothèques ou de tous droits réels.

Toute notification prescrite par la loi est à faire entre les mains du notaire soussigné sous la forme d'un certificat d'inscription.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc ou collaborateur de l'étude à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec le Livre Foncier, les documents cadastraux ou d'état-civil.

EXECUTION FORCEEE

Les parties au présent acte se soumettent, chacune en ce qui concerne les obligations contractées par elles aux présentes, à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément à l'article L.111-5 du Code des procédures civiles d'exécution.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate, sur première demande et à leurs frais, d'une copie exécutoire des présentes.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Les annexes ci-dessus relatées portées à la connaissance des parties, revêtues de la mention d'annexe signée par elles et le notaire soussigné, ont un caractère authentique et font partie intégrante du présent acte.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

DONT ACTE, rédigé sur DIX-HUIT pages.

Fait et passé à CREUTZWALD,

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.