



VILLE
de
MONTBONNOT
SAINT-MARTIN
(38330)



N° 02

Nombre de conseillers en exercice :	29
présents :	21
votants :	28
nombre de voix pour :	24
nombre de voix contre :	00
abstention :	04
NPPV :	00

OBJET :

**Achat d'un terrain de
8000m² à distraire des
parcelles AE 316 et AE 331**

Route des Semaises

Certifie exécutoire

Transmis en Préfecture ou
Sous-préfecture
le : vendredi 27 janvier 2023

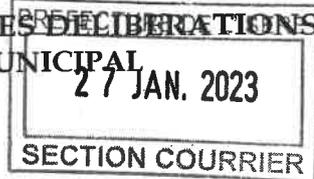
Publié sur le site Internet
www.montbonnot.fr
le :

31 JAN. 2023

20230003

République Française
Département de l'Isère
Arrondissement de Grenoble
Canton de Meylan

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL



L'an deux mille vingt trois
le 24 janvier

le conseil municipal de la commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de M. Dominique BONNET, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 17 janvier 2023

Présents : M. Dominique BONNET, Maire - Mmes, MATHIEU, ROLIN, LE BARRILLEC - Mrs FARRUGIA, CLAPPAZ, DESCHARRIERES, BOIS, Adjoint(e)s - Mmes, BRULEBOIS-VIOTTO, PARENDEL, CARBONE, DESPRES, HEILLIETTE - Mrs BARONI, BAUSSAND, COQUET, ISAAC, KLEIN, PERIN, VINTI, MAFFET.

Pouvoirs : Mmes, SONJON (pouvoir à Gilles FARRUGIA), SPALANZANI (pouvoir à Patrick DESCHARRIERES), CARRÉ, (pouvoir à Alexis ISAAC), BENZA-RAIEVSKI (pouvoir à Agnès ROLIN), HALLÉ (pouvoir à Laurent COQUET) - Mrs VIGNON (pouvoir à Roger BOIS), LEIFFLEN (pouvoir à Alain MAFFET).

Absente excusée : Mme Catherine FAVAND.

Mme Agnès ROLIN est nommée secrétaire.

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que le 29 novembre 2022, un protocole d'accord transactionnel a été signé entre les consorts D..., propriétaires du bien immobilier cadastré AE 316 et AE 331, situé 715 route des Semaises, et la commune de Montbonnot-Saint-Martin.

Ce protocole d'accord transactionnel a été conclu afin de mettre un terme au litige opposant la commune et les consorts D..., suite à la décision de préemption de la commune en date du 24 juillet 2020 et à la contestation de cette décision par les consorts D... devant la juridiction administrative.

Il a été notamment convenu l'acquisition par la commune d'un terrain de 8000 m² à distraire des parcelles AE 316 et AE 331, au prix de 1 900 000 €, conformément à l'avis des Domaines en date du 28 septembre 2022, pour permettre la réalisation de locaux complémentaires et d'équipements nouveaux jouxtant le groupe scolaire du Tartaix, dédiés au centre de loisirs, à la création d'une cuisine centrale et à la construction d'une école maternelle.

Monsieur le Maire propose désormais au conseil municipal de l'autoriser à signer l'acte de vente, dont le projet figure en annexe.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à la majorité [avec 4 absentions : Isabelle DESPRES - Nadine HEILLIETTE - Alain MAFFET - Daniel LEIFFLEN (pouvoir à Alain MAFFET)] de ses membres présents et représentés :

- Confirme l'acquisition aux consorts D... d'un terrain de 8000m² à distraire des parcelles AE 316 et AE 331 moyennant le prix de 1 900 000 €.
- Autorise Monsieur le Maire à signer l'acte de vente.

Le secrétaire de séance,
Mme Agnès ROLIN



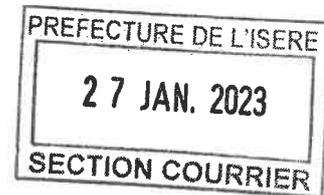
Fait à Montbonnot Saint-Martin,
les jour, mois et an susdits

Le Maire,
Dominique BONNET



Annexe : Projet d'acte de vente

ANNEXE



100140709
GABXP4/GABXP4/AGXP17 V1 09.01.2023

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE

A GRENOBLE (Isère), 9 Rue Lesdiguières, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,

Maître Gabriel NALLET, Notaire associé de la Société par actions
simplifiée « Office 1906, Nallet & associés », titulaire d'un Office Notarial à
GRENOBLE (Isère), 9 Rue Lesdiguières ,

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

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

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

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

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

Madame Marie Claude FICHET, docteur en médecine retraitée, demeurant à
MONTBONNOT SAINT MARTIN (38330) 715, route des Semaises.

Née à GRENOBLE (38000), le 30 octobre 1937.

Veuve de Monsieur Bernard Adrien Georges DENIS et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Jean-Christophe DENIS, ingénieur, époux de Madame Sandrine
Marie VERMOREL, demeurant à LE VERSOUD (38420) 37 lotissement Pré Novel.

Né à LA TRONCHE (38700) le 3 mars 1968.

Marié à la mairie de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (38330) le 4 juillet 1998 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.

Madame Marie-Laure Cécile **DENIS**, archiviste, épouse de Monsieur Brice Daniel Ramsay **ROBINSON**, demeurant à CARANTEC (29660) 19 chemin Louis Le Guennec.

Née à LA TRONCHE (38700) le 10 février 1969.

Mariée à la mairie de NICE (06000) le 5 septembre 1997 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître ARNAUD, notaire à NICE, le 27 août 1997.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Madame Cécile Françoise **DENIS**, musicienne, demeurant à REGINA SASKATCHEWAN (CANADA) 906-2345 Broad Street S4P 1Z1.

Née à LA TRONCHE (38700) le 3 octobre 1970.

Divorcée de Monsieur Brendan Craig **ABERNETHY** suivant jugement rendu par le tribunal judiciaire de le 12 juin 2010, et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

- ACQUEREUR -

La **COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN**, COMMUNE, personne morale de droit public située dans le département L'Isère, dont l'adresse est à MONTBONNOT SAINT MARTIN (38330), allée du Château de Méribel Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 213802499.

QUOTITES ACQUISES

COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Marie FICHET est représentée aux présentes par Monsieur Jean-Christophe DENIS agissant aux présentes en vertu d'une procuration sous seings privés en date à xx du xxx dont une version numérisée demeure ci-annexée.

- Monsieur Jean-Christophe DENIS est présent à l'acte.

- Madame Marie-Laure DENIS, à ce non présente mais représentée par aux termes d'une procuration sous seing privé en date à , du , annexée.

- Madame Cécile DENIS à ce non présente mais représentée par aux termes d'une procuration sous seing privé en date à , du , annexée.

- La COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN est représentée à l'acte par son maire, Monsieur Dominique BONNET, agissant aux présentes en vertu d'une délibération de son conseil municipal en date du 22 novembre 2022 à régulariser un

protocole d'accord transactionnel ayant abouti aux présentes et d'une seconde délibération en date du xxxx l'autorisant à régulariser le présent acte.

Lesdites délibérations régulièrement transmises à la Prefecture et n'ayant fait l'objet d'aucun recours, retrait ou demande de déféré préfectoral, de sorte qu'elles sont à ce jour définitive et exécutoire ainsi que le confirme le maire.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

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

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

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

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

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du _____ visée par la _____ le _____ **ou** télétransmise à la _____ le _____, dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

EXPOSE PREALABLE

Il est rappelé que la présente vente s'inscrit dans l'exécution plus global d'un protocole d'accord transactionnel régularisé entre les parties dont les termes seront repris plus explicitement en seconde partie des présentes.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la commune.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**meuble**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "**annexe**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MONTBONNOT-SAINT-MARTIN (ISÈRE) 38330 715 Route des Semaises.
Un ténement non bâti.

Etant précisé que la parcelle AE numéro 528 provient de la division de la parcelle AE 331 (divisée en AE 528 et 529). Ladite parcelle AE 331 provenant de la division de la parcelle AE 60.

Etant précisé que la parcelle AE numéro 527 provient de la division de la parcelle AE 316 (divisée en AE 526 et 527). Ladite parcelle AE 316 anciennement cadastrée section AE numéro 58 et plus antérieurement D numéro 397 (elle même issue de la division de la parcelle cadastrée section D numéro 114 suivant document d'arpentage de M. Daniel TOMASINO, géomètre expert à DOMENE en date du 27 septembre 1974).

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	527	ROUTE DES SEMAISES	00 ha 77 a 89 ca
AE	528	LA GRANDE PIECE	00 ha 02 a 11 ca

Total surface : 00 ha 80 a 00 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AE numéro 316 lieudit Route des Semaises pour une contenance de un hectare trois ares cinquante-deux centiares (01ha 03a 52ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 527.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 526.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AE numéro 526 lieudit pour une contenance de vingt-six ares trente-sept centiares (00ha 26a 37ca),

La parcelle originellement cadastrée section AE numéro 331 lieudit La Grande Pièce pour une contenance de six ares soixante-quatorze centiares (00ha 06a 74ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 528.
- La parcelle vendue cadastrée section AE numéro 529.
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section AE numéro 529 lieudit Grande Pièce pour une contenance de quatre ares soixante-trois centiares (00ha 04a 63ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Bertrand CAYOT géomètre expert à MEYLAN, le 20 décembre 2022 sous le numéro 1562K.

Une copie de ce document est annexée.

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

Un plan de vente et de bornage en date du 22 décembre 2022 dressé par le cabinet SINTEGRA, 11 Chemin des Prés, 38240 MEYLAN demeure ci-annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

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

EFFET RELATIF

Pour l'usufruit de Madame DENIS née FICHET

Acquisition (parcelle AE 527) suivant acte reçu par Maître MOUY notaire à GRENOBLE le 5 novembre 1974 , publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 12 décembre 1974, volume 739, numéro 34.

Acquisition (parcelle AE 528) suivant acte reçu par Maître Alain VINCENT notaire à MEYLAN le 27 décembre 2005 , publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 1er mars 2006, volume 2006P, numéro 1515.

Pour l'usufruit de Madame DENIS née FICHET

Et les nue-propriété de Jean Christophe DENIS, Marie-Laure DENIS épouse ROBINSON et Cécile DENIS.

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MARECHAL notaire à GRENOBLE le 7 août 2017 , publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 10 août 2017, volume 2017P, numéro 5837.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 8 février 2018 et publiée au service de la publicité foncière de , le 12 février 2018 volume 2018P numéro 1105.

Donation suivant acte reçu par Maître MARECHAL notaire à GRENOBLE le 18 juin 2018 , publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 10 juillet 2018, volume 2018P, numéro 4924.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 octobre 2018 et publiée au service de la publicité foncière de , le 19 octobre 2018 volume 2018P numéro 7655.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de GRENOBLE 3 auprès duquel l'acte sera déposé.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1 900 000,00 EUR)**.

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

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur Dominique BONNET maire de la commune, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

REPARTITION DU PRIX ENTRE USUFRUITIER ET NU(S) PROPRIETAIRE(S)

Le prix de vente est réparti comme suit :

- en ce qui concerne le vendeur de l'usufruit : 20 %
- en ce qui concerne le vendeur de la nue-propriété : 80 %

La répartition du prix entre les vendeurs pouvant se faire soit selon la valeur fiscale de l'usufruit, soit selon la valeur économique de celui-ci, les parties ont entendu dès avant ce jour, renseignées par le notaire, effectuer cette répartition conventionnellement entre eux selon l'usufruit fiscal, pour arriver au résultat ci-dessus.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

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

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 3.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Madame Marie FICHET

En ce qui concerne la partie concernée par l'exonération pour durée de détention :

Partie composée de 1/2 de l'usufruit évaluée à CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 EUR).

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

Acquisition (parcelle AE 527) suivant acte reçu par Maître MOUY, notaire à GRENOBLE le 5 novembre 1974 pour une valeur de trois cent mille francs (300 000,00 frs).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 12 décembre 1974 volume 739, numéro 34.

Exonération de l'impôt sur les plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des impôts.

Le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération de plus-values compte tenu de la durée de détention de l'immeuble dans son patrimoine et du mode de calcul fixé par l'article 150 VC I du Code général des impôts.

En application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

En ce qui concerne la partie non concernée par l'exonération pour durée de détention :

Partie composée de 1/2 de l'usufruit évaluée à CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (190 000,00 EUR).

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

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à GRENOBLE le 7 août 2017 pour une valeur de deux millions deux cent mille euros (2 200 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 10 août 2017 volume 2017P, numéro 5837.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Bernard Adrien Georges DENIS, domicilié en son vivant à MONTBONNOT SAINT MARTIN (Isère) 715 Route des Semaises, son décès est survenu le 25 février 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Marc MARECHAL, notaire à GRENOBLE, le 7 août 2017.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de deux millions deux cent mille euros (2 200 000,00 eur) pour un ensemble de plus grande importance,

dont le bien objet des présentes évalué en pleine propriété à UN MILLION CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS dont l'usufruit alors reçu évalué à DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (231.000,00 €).

Il n'y a aucune plus-value exigible, les éléments de calcul ayant abouti à l'absence de plus-values:

Par suite, en application de l'article 150 VG-III du Code général des impôts, il n'y a pas lieu à dépôt d'une déclaration de plus-values.

Monsieur Jean-Christophe DENIS

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

Pour 3/24^{ème} en nue-propiété :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à GRENOBLE le 7 août 2017 pour une valeur de deux millions deux cent mille euros (2 200 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 10 août 2017 volume 2017P, numéro 5837.

Pour 5/24^{ème} en nue-propiété :

Donation suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à GRENOBLE le 18 juin 2018 pour une valeur de un million trois cent soixante-quinze mille euros (1 375 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 10 juillet 2018 volume 2018P, numéro 4924.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Marie Claude FICHET veuve DENIS, donatrice.

Ayant fait donation à ses enfants, ledit bien pour un ensemble de plus grande importance, dont le bien objet des présentes évalué en pleine propriété à UN MILLION CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était

Le précédent propriétaire était Bernard Adrien Georges DENIS, domicilié en son vivant à MONTBONNOT SAINT MARTIN (Isère) 715 Route des Semaises, son décès est survenu le 25 février 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Marc MARECHAL, notaire à GRENOBLE, le 7 août 2017.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de deux millions deux cent mille euros (2 200 000,00 eur) pour un ensemble de plus grande importance, dont le bien objet des présentes évalué en pleine propriété à UN MILLION CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Madame Marie-Laure ROBINSON

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

Pour 3/24^{ème} en nue-propiété :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à GRENOBLE le 7 août 2017 pour une valeur de deux millions deux cent mille euros (2 200 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 10 août 2017 volume 2017P, numéro 5837.

Pour 5/24^{ème} en nue-propiété :

Donation suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à GRENOBLE le 18 juin 2018 pour une valeur de un million trois cent soixante-quinze mille euros (1 375 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 10 juillet 2018 volume 2018P, numéro 4924.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Marie Claude FICHET veuve DENIS, donatrice, Ayant fait donation à ses enfants, ledit bien pour un ensemble de plus grande importance, dont le bien objet des présentes évalué en pleine propriété à UN MILLION CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

Le précédent propriétaire était Bernard Adrien Georges DENIS, domicilié en son vivant à MONTBONNOT SAINT MARTIN (Isère) 715 Route des Semaises, son décès est survenu le 25 février 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Marc MARECHAL, notaire à GRENOBLE, le 7 août 2017.

La valeur portée dans la déclaration de succession est de deux millions deux cent mille euros (2 200 000,00 eur) pour un ensemble de plus grande importance, dont le bien objet des présentes évalué en pleine propriété à UN MILLION CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS.

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Madame Cécile DENIS

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

Pour 3/24^{ème} en nue-propiété :

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à GRENOBLE le 7 août 2017 pour une valeur de deux millions deux cent mille euros (2 200 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 10 août 2017 volume 2017P, numéro 5837.

Le précédent propriétaire était Bernard Adrien Georges DENIS, domicilié en son vivant à MONTBONNOT SAINT MARTIN (Isère) 715 Route des Semaises, son décès est survenu le 25 février 2017. L'acte de notoriété a été reçu par Maître Marc MARECHAL, notaire à GRENOBLE, le 7 août 2017.

Pour 5/24^{ème} en nue-propiété :

Donation suivant acte reçu par Maître MARECHAL, notaire à GRENOBLE le 18 juin 2018 pour une valeur de un million trois cent soixante-quinze mille euros (1 375 000,00 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 10 juillet 2018 volume 2018P, numéro 4924.

Pour 3/24^{ème} en nue-propiété :

Le précédent propriétaire était Marie Claude FICHET veuve DENIS, donatrice, Ayant fait donation à ses enfants, ledit bien pour un ensemble de plus grande importance, dont le bien objet des présentes évalué en pleine propriété à UN MILLION CINQ CENT QUARANTE MILLE EUROS.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas satisfaire à un seul des critères ci-après qui lui aurait permis d'être considéré comme fiscalement domicilié en France au sens du droit interne, à savoir :
 - avoir en France son foyer ou son lieu de séjour principal,
 - exercer en France une activité professionnelle non accessoire, salariée ou non,
 - avoir en France le centre de ses intérêts économiques,
- avoir été averti des conséquences de sa qualité de non-résident qu'il revendique sur la taxation des plus-values,
- dépendre du centre des finances publiques des non-résidents sis 10 rue du Centre à Noisy-le-Grand (93160).

Le **VENDEUR** donne dès à présent pouvoir au notaire à l'effet de prélever sur le disponible du prix le montant exigible de l'impôt sur la plus-value déterminé sur l'imprimé 2048-IMM-SD pour le verser au trésor public.

Il reconnaît en outre avoir été averti par le notaire des différents cas d'exonération en la matière et des conditions pour en bénéficier.

Par dérogation de ce qui précède et en application des dispositions de l'article 150 VG III du Code général des impôts, le **VENDEUR** déclare que la plus-value ne pourra être acquittée et déposée au service de l'enregistrement dont dépend son domicile ou son siège que lorsque le prix sera versé par l'**ACQUEREUR** pris en sa qualité de collectivité telle que mentionnée au 1° du II dudit article.

Le dépôt de l'acte pour l'accomplissement de la formalité unique sera accompagné de la déclaration établie sur imprimé 2048-IMM-SD comportant la désignation d'un représentant accrédité en France en vue de la liquidation de la plus-value de cession, le montant de celle-ci, si elle est exigible, étant soustrait du disponible du prix de vente pour être versé au trésor public.

Le représentant fiscal est : Monsieur Jean-Christophe DENIS, son frère, susnommé. L'agrément a été donné par la Direction Générale des Finances Publiques, Centre des finances publiques de . L'original de la lettre d'agrément est annexé.

Le notaire atteste que la déclaration de plus-value immobilière 2048-IMM a été signée par le représentant fiscal désigné ci-dessus.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **VENDEUR** 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 **VENDEUR** :

Madame Marie FICHET dépend actuellement du centre des finances publiques de GRENOBLE CEDEX 2 - 38 AVE RHIN ET DANUBE - 38047 GRENOBLE CEDEX 2.

Monsieur Jean-Christophe DENIS dépend actuellement du centre des finances publiques de GRENOBLE CEDEX 2 - 38 AVE RHIN ET DANUBE - 38047 GRENOBLE CEDEX 2.

Madame Marie-Laure ROBINSON dépend actuellement du centre des finances publiques de MORLAIX CEDEX - PLACE DU POULIET CS 27907 - 29679 MORLAIX CEDEX.

Madame Cécile DENIS dépend actuellement du centre des finances publiques de NOISY-LE-GRAND - 10 rue du Centre - 93160 NOISY-LE-GRAND.

OBLIGATION DECLARATIVE

Le montant net imposable de la plus-value immobilière visée aux articles 150 U à 150 UD du Code général des impôts doit être porté dans la déclaration de revenus numéro 2042.

Tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5 % des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

TAXE SUR LA CESSIION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Ladite taxe a été votée par la Commune de MONTBONNOT SAINT MARTIN le 8 avril 2008. Un courrier en date du 24 avril 2020 de la Commune de Montbonnot

Saint Martin a confirmé que lesdites parcelles ont été classées en zone constructible le 16 décembre 2005, lors de l'approbation du PLU, soit depuis moins de 18 ans.

Le prix de cession du terrain est inférieur à son prix d'acquisition majoré d'un montant égal à 200% de ce prix, par suite et conformément aux dispositions de l'article 1529 II c du Code général des impôts, la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due.

Seule la moitié indivise en usufruit appartenant à Madame Marie Claude FICHET épouse DENIS suivant acte reçu par Maître MOUY, notaire à GRENOBLE le 5 novembre 1974 publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 12 décembre 1974 volume 739, numéro 34. est susceptible de relever de cette taxe.

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

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 28 septembre 2022.

Cet avis est annexé.

IMPOT SUR LA MUTATION

La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

L'assiette des droits est de UN MILLION NEUF CENT MILLE EUROS (1 900 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 1 900 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

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

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

La présente vente s'inscrit dans le cadre d'un protocole transactionnel conclu entre le VENDEUR et L'ACQUEREUR et régularisé par le Vendeur à MONTBONNOT SAINT MARTIN le 29 novembre 2022, ainsi que les parties le confirme, duquel il résulte l'exposé et les stipulations qui suivent littéralement reprises :

« « «

1.

Madame Marie Claude DENIS et ses trois enfants, Jean-Christophe, Marie-Laure et Cécile DENIS, sont propriétaires d'un bien immobilier formé d'une unité foncière partiellement bâtie, sise 715, route des Semaises à MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, cadastré section AE n°316 et 331 et d'une superficie totale de 11 100 m².

Ayant décidé de céder ce bien immobilier, les consorts DENIS ont consenti à la SAS BOUYGUES IMMOBILIER une promesse de vente en l'Etude de Maître NALLET, Notaire à GRENOBLE, le 2 juin 2020, moyennant un prix de 3 400 000 €.

En réponse à la déclaration d'intention d'aliéner qui lui a été adressée par le Notaire, la Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN a fait signifier le 24 juillet 2020 sa décision d'acquisition par exercice du droit de préemption urbain du bien susvisé, au prix total de « 2 500 000 € » (deux millions cinq cent mille euros)

La décision de la commune est motivée au visa des articles L 210-1 et L 300-1 du Code de l'urbanisme pour la réalisation d'équipements collectifs, savoir l'extension de l'école du Tartaix, la construction de locaux complémentaires dédiés au centre de loisirs et la construction d'une cuisine centrale qui profitera à l'ensemble des écoles de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN.

2.

Les consorts DENIS ont alors :

- *Fait savoir le 23 septembre 2020 à la Commune que ce prix était insuffisant au regard de la valeur de ce bien, qu'ils entendaient donc maintenir celui stipulé dans la déclaration d'Intention d'Aliéner, acceptant que le prix de vente soit fixé par le Juge de l'Expropriation.*
- *contesté la régularité et la validité de cette décision en notifiant à la commune un recours gracieux le 12 septembre 2020.*

Puis ils ont, après rejet de leur recours, saisi la juridiction administrative d'une requête pour excès de pouvoir à l'encontre de cette décision de préemption, considérant que celle-ci était manifestement illégale.

3.

3.1 C'est dans ces conditions que la juridiction d'expropriation du département de l'Isère a été saisie par la Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, et ce en application de l'article R. 213-10 du Code de l'Urbanisme.

Par Jugement rendu le 8 avril 2021, le Juge de l'Expropriation a fixé le prix de cet ensemble immobilier à la somme de 2 722 538 € et condamné la Commune au paiement d'une somme de 2 000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Les consorts DENIS ont relevé appel de cette décision et par Arrêt rendu le 25 mai 2022, la Cour d'Appel de GRENOBLE a confirmé la décision rendue par la juridiction d'expropriation, condamnant, en cause d'appel les consorts DENIS au paiement d'une somme de 3 000 € en application des dispositions de l'article 700 du cpc.

3.2

Devant la juridiction administrative, les consorts DENIS ont soutenu que la décision de préemption participait d'une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de l'absence d'un véritable projet d'urbanisme.

La Commune a également produit un mémoire en indiquant que le projet avait fait l'objet d'études préalables, et était incontestablement d'intérêt général.

L'affaire est pendante devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE, dossier n°2007152-1 et censée être audenciée le 8 décembre 2022.

4.

Par courrier recommandé du 22 juillet 2022 avec accusé réception, les consorts DENIS ont notifié à la Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN leur intention de renoncer à la mutation au sens des dispositions de l'article L. 213-7 du Code de l'urbanisme ainsi libellées: « En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois après que la décision juridictionnelle est devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé par la juridiction ou renoncer à la mutation. Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le Juge et transfert de propriété, à l'issue de ce délai, au profit du titulaire du droit de préemption. »

Les parties ont néanmoins poursuivi leurs échanges, la Commune souhaitant pouvoir rapidement réaliser son projet et les consorts DENIS n'étant pas hostiles à envisager un autre aménagement de leur propriété.

C'est dans ces conditions que les parties sont convenues de se rapprocher pour établir le présent protocole amiable transactionnel, qui a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles les parties conviennent de mettre fin au litige qui les oppose concernant les faits décrits ci-avant.

Les parties déclarent être parfaitement informées de leurs droits et obligations quant à l'objet du présent protocole, lequel a été soumis à l'approbation du Conseil Municipal en date du 22 novembre 2022.

CECI AYANT ETE PREALABLEMENT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIVIT :

ARTICLE 1: VENTE PAR LES CONSORTS DENIS A LA COMMUNE DE MONTBONNOT-SAINT-MARTIN

Les consorts DENIS s'obligent, sous la seule réserve figurant à l'article 2 des présentes, à céder à la Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN, qui l'accepte et s'oblige à acquérir, une parcelle de 8 000 m², à détacher des parcelles actuelles cadastrées section AE 316 et AE 331, au prix principal, hors droits, de 1.900.0000 € (Un million neuf cent mille euros). Les opérations de division parcellaire seront réalisées par les consorts DENIS, en ce inclus les frais de géomètre et de publication foncière.

Restera annexé aux présentes l'avis de valeur délivré par les services des domaines en date du 28/09/2022.

La Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN aménagera cette parcelle pour permettre la réalisation de locaux complémentaires et équipements nouveaux jouxtant le groupe scolaire actuel, dédiés au centre de loisirs, à la création d'une cuisine centrale et à la construction d'une école maternelle.

Il est expressément prévu que la Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN prendra en charge le coût de la clôture de cette parcelle, laquelle devra être compatible avec les règles et normes des équipements publics, incluant une zone verte et une haie.

Par ailleurs, et d'un commun accord entre les parties, la Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN s'oblige, une fois qu'elle sera propriétaire, à

entretenir le terrain qui subsistera aux nouveaux équipements sur cette parcelle (tonte terrain / élagage arbres) afin que cet espace demeure comme en l'état actuel un parc arboré, le tout au sens de l'article L2213-25 Code général des collectivités territoriales,

ARTICLE 2: PROJET DES CONSORTS DENIS

Les consorts DENIS envisagent de diviser, ou faire diviser par tout promoteur immobilier de leur choix, le solde de la parcelle AE 316 et la parcelle AE 331 correspondant à une superficie de 3100 m² de terrain partiellement bâti comme supportant une maison d'habitation en quatre lots, selon projet d'aménagement et projet de découpage établi par la société SINTEGRA, Géomètre Expert à Meylan, figurant en annexe des présentes.

Dans le cadre du projet envisagé, la maison existante sera ainsi divisée en deux unités d'habitations indépendantes, chacune affectée d'un terrain respectivement de 800 m² et 750 m² environ.

Le solde du tènement immobilier sera divisé en 2 lots à bâtir de 680 m² et 710 m² environ pour la réalisation de deux habitations individuelles à construire.

L'obtention d'un certificat opérationnel positif pour les deux lots à bâtir est une condition essentielle et déterminante de l'engagement des consorts DENIS. A défaut, le présent protocole sera caduc, comme tout engagement de leur part réitéré au sein d'une promesse de vente à établir en suite des présentes ou meilleur accord des parties.

La Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN marque son accord sur le projet envisagé dont elle a pu prendre connaissance, comportant, à terme, deux maisons d'habitation sur deux lots de terrain à bâtir de 680 m² et 710 m² environ, dont la desserte et accès (en ce compris ceux desservant la maison actuelle qui sera divisée en deux logements distincts) seront situés Allée Frison ROCHE.

La Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN s'oblige à faire toutes diligences pour délivrer aux consorts DENIS et/ou à tout ayant droit, notamment acquéreur promoteur qui achètera le solde de la parcelle AE 316 et de la parcelle AE 331, le certificat opérationnel qui sera sollicité, tout comme tout permis de construire ou d'aménager qui sera déposé.

Il est expressément convenu et accepté par la Commune de MONTBONNOT-SAINT-MARTIN que jusqu'au démarrage des travaux prévus sur les parcelles restant propriété des consorts DENIS, l'extension de l'école prévu pour début 2024, un droit de passage et d'accès tous usages (réseaux, piétons, comme véhicules), sera consenti sur la parcelle de 8 000 m² cédée à la Commune par les consorts DENIS, et correspondant au passage actuel depuis la route des Semaises.

Ce droit sera consenti aux consorts DENIS et/ou à tout ayant droit de ces derniers, y compris tout acquéreur de leur terrain, et ce jusqu'au 31 décembre 2023. Cette date pourra être renégociée avec la Commune le cas échéant si le démarrage des travaux, tant envisagés par les consorts DENIS ou leur acquéreur que ceux de l'extension du groupe scolaire venaient à prendre du retard et être décalés.

En tant que de besoin, la Commune confirme que l'acquisition de la parcelle de 8 000 m² issue de la division des parcelles AE 316 et AE 331 lui permet de réaliser le projet envisagé, et qu'elle n'entend initier ou entreprendre aucune action ou opération d'aménagement, au sens de l'article 300-1 du code de l'urbanisme, sur le solde des terrains AE 316 et AE 331 restant propriété des consorts DENIS ou de leur acquéreur, de nature à justifier l'exercice d'un droit de préemption ou toute autre opération d'urbanisme/projet d'utilité publique de nature à justifier la mise en oeuvre d'une procédure d'expropriation

ARTICLE 3: PROMESSE DE VENTE

Sauf, meilleur accord des parties, une promesse de vente sera rédigée par les Notaires des deux parties, reprenant l'ensemble des conditions figurant au présent protocole, et déterminant les éventuelles conditions suspensives liées à l'obtention de toutes autorisations administratives liées aux projets, tant de la Commune que des conjoints DENIS.

ARTICLE 4: PORTEE DU PROTOCOLE

Moyennant la complète exécution des stipulations qui précèdent, les parties reconnaissent expressément que le présent protocole d'accord constitue une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code Civil.

Conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil, cette transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet. Les conjoints DENIS se désisteront de leur recours pendant devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE, qui sera accepté sans réserve par la Commune, après acceptation du protocole d'accord transactionnel par le Conseil Municipal de la Commune de MON I'BONNOT-SAINT-MARTIN.

Chacune des parties renonce, l'une envers l'autre, à l'indemnité allouée tant par le Juge de l'Expropriation que la Cour d'Appel de GRENOBLE au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Plus précisément encore, sous réserve de la parfaite exécution des présentes, chacune des parties s'estime intégralement remplie de ses droits. En conséquence, chacune des parties renonce à toute action et toute demande, quelle qu'elle soit, pouvant trouver sa cause dans la déclaration d'intention d'aliéner ayant fait l'objet de la décision de préemption de la Commune en date du 24 Juillet 2020.

ARTICLE 5: FRAIS ET HONORAIRES

Chacune des parties conservera à sa charge les frais et honoraires par elles exposés.

« « «

Par suite dudit protocole il a été convenu entre les parties de procéder directement à la réitération de la présente vente.

Il est observé qu'un certificat d'urbanisme opérationnel relatif au projet de division du VENDEUR sur le surplus de la propriété qu'il conserve a été délivré le 16 décembre 2022 et sera visé ci-après (en ce qu'il concerne également les parcelles objet des présentes).

Un jugement constatant le désistement de chaque partie rendu par le Tribunal administratif de GRENOBLE en date du 3 janvier 2023 demeure annexé aux présentes. Les parties confirment s'interdire de former appel contre cette décision et confirme acquiescer à l'ensemble des termes de cette dernière.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

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

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

Compte tenu du fait que le droit de propriété résulte d'un acte de donation, et en application des dispositions de l'article 924-4 du Code civil qui pose le principe de la réduction des libéralités excessives lorsqu'il y a des héritiers réservataires aux droits du donateur, Jean-Christophe DENIS, Marie-Laure Cécile DENIS épouse ROBINSON et Cécile Françoise DENIS, interviennent aux présentes pour consentir à la cession de leurs droits indivis respectifs et s'interdisent toute contestation à l'égard de tous tiers, confirmant vouloir renoncer à toute action en réduction concernant les droits provenant de l'acte de donation de Me MARECHAL du 18 juin 2008 sis à MONTBONNOT SAINT MARTIN (Isère) et à GRENOBLE (Isère).

Madame Marie Claude FICHET veuve DENIS confirme renoncer à l'action révocatoire contenu dans ladite donation.

RENONCIATION A LA SUBROGATION REELLE

Ledit acte de donation de Me MARECHAL du 18 juin 2008 contient un engagement d'application des règles de la subrogation réelle sur le prix de vente des biens donnés.

Madame Marie Claude FICHET veuve DENIS intervient aux présentes afin de renoncer à cette stipulation, voulant qu'il soit procédé à la répartition du prix de vente des biens donnés entre l'usufruitier et les nus-propriétaires, selon les proportions visées en première partie des présentes.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 9 janvier 2023 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

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

SERVITUDES

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

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Il résulte de l'acte contenant vente par M. Emmanuel BRUN à Monsieur Bernard DENIS et son épouse Marie Claude FICHET suivant acte de Me Etienne MOUY, notaire à GRENOBLE du 5 novembre 1974 portant sur la parcelle actuellement cadastrée AE 316 la stipulation qui suit sous le paragraphe CHARGES ET CONDITIONS

""

A ce sujet, Monsieur BRUN déclare qu'il existe sur terrain vendu un captage d'eau de source au profit de la COMMUNE DE MONTBONNOT SAINT MARTIN dont ladite commune n'a pu produire l'acte de constitution mais qui serait acquis par prescription au profit de ladite commune et à l'encontre du fonds vendu.

Monsieur et Madame DENIS feront leur affaire personnelle de cet état de chose et déchargent Monsieur BRUN de toute responsabilité à cet égard.

""

ETAT DU BIEN

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

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

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

CONTENANCE

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

IMPOTS ET TAXES

Le **VENDEUR** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'**ACQUEREUR** est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'**ACQUEREUR** règlera à première demande au **VENDEUR**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

ASSURANCE

L'**ACQUEREUR**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confère à cet effet mandat au **VENDEUR**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la réalisation des présentes.

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme opérationnel

Un certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 38 249 22 1 0091 du 16 décembre 2022 dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro

Ce certificat a été délivré en vue de confirmer la possibilité, sur le surplus conservé par le **VENDEUR** de :subdiviser le ténement en quatre lots avec création d'une zone commune pour les accès et les stationnements. Savoir :

Lot 1 et 2 : Maison existante conservée et divisée en deux ténements distincts pour la création de deux logements.

Lot 3 et 4 : Construction d'une villa à usage individuelle sur chaque lot.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, l'**ACQUEREUR** ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **VENDEUR** précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à

l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Il est cependant précisé qu'un plan de délimitation et bornage a été établi par Gérard VERMOREL, géomètre expert à GRENOBLE, pour partie des limite du terrain présentement vendu, le 14 août 2008 dont le plan demeure ci-annexé.

L'ACQUEREUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de la Mairie de le , un certificat de non opposition a été délivré par cette Mairie le .

Le constat de l'affichage sur le terrain a été fait par Maître , huissier de justice à , aux termes d'un procès-verbal en date du .

Les copies de la déclaration préalable et du certificat de non opposition ainsi qu'une ampliation du procès-verbal sont annexées.

Le titulaire de l'autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours).

L'article L 442-3 dispose que :

"Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. "

Pour qu'il y ait lieu à ce qu'une déclaration préalable soit possible, il est nécessaire que :

- le terrain soit en dehors d'un site classé ou dans les périmètres d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques (c'est-à-dire hors des périmètres de protection des monuments historiques) ;
- que l'opération se fasse sans création ou aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et propres au lotissement.

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

- Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est .
En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain.

Le bénéficiaire du droit de préemption étant l'**ACQUEREUR**, la vente n'a pas à être notifiée.

DIAGNOSTICS

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le **VENDEUR** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

Information de l'acquéreur sur les éléments d'équipement

L'**ACQUEREUR** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **VENDEUR** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

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

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Celui-ci contient avec la consultation ERRIAL qui en forme l'accessoire, 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 123-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

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 services (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 (GEORISQUES).
- La base 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.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

Parcelles AE 526 et 527

Originellement ces parcelles (alors cadastrées section D numéro 397 pour 1ha 04 ares et 60 centiares) ont été acquises comme un terrain nu pour le compte de la communauté conjugale existant entre Monsieur Bernard Adrien Georges DENIS, médecin et Madame Marie Claude FICHET, médecin, sont épouse,

Mariés sous la communauté réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me MOUY, notaire à GRENOBLE le 6 février 1967, préalablement à leur mariage célébré le même jour à GRENOBLE (Isère)

Nés Monsieur à ROANNE (Loire) le 25 août 1934,

Madame à GRENOBLE (Isère) le 30 octobre 1937 ;

De Monsieur Emmanuel Louis Léon BRUN, retraité, époux de Madame Odile PARRAU, né à GRENOBLE le 24 décembre 1900.

Suivant acte reçu par Maître MOUY notaire à GRENOBLE, le 5 novembre 1974

Le prix a été payé comptant à hauteur d'un tiers et le surplus stipulé payable en 10 ans soit 40 trimestrialités, avec un intérêt progressif. La première échéance était fixée au 1^{er} juillet 1974. Ledit prix intégralement acquitté depuis, ainsi déclaré et certifié par les parties.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 12 décembre 1974, volume 739, numéro 34.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été présenté au notaire.

Parcelles AE 528 et 529

Originellement ces parcelles (alors cadastrées section AE numéro 331 pour 06 ares et 74 centiares) ont été acquises comme un terrain nu pour le compte de la communauté conjugale existant entre Monsieur Bernard Adrien Georges DENIS et Madame Marie Claude FICHET, susnommés

De :

Madame Colette Elise BOUCHET épouse FERVEL, née à BOURG EN BRESSE (Ain) le 18 septembre 1938, propriétaire de 50 % du bien,

Madame Anne Colette Marguerite Jeanne GAILLARD, épouse APPIOTTI, née à LA TRONCHE (Isère) le 4 mars 1949, propriétaire de 25 % du bien,

Madame Marylaure COUVAT, épouse CHEVALIER, née à GRENOBLE le 27 décembre 1954, propriétaire de 25 % du bien

Suivant acte reçu par Maître Alain VINCENT notaire à MEYLAN, le 27 décembre 2005

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 1er mars 2006, volume 2006P, numéro 1515.

L'état délivré sur cette publication n'a pas révélé d'inscription.

Décès de Monsieur Bernard DENIS

Le BIEN a été recueilli dans la succession de Monsieur Bernard DENIS, susnommé, décédé à MONTBONNOT SAINT MARTIN (Isère) le 25 février 2017 pour dépendre de sa communauté conjugale, laissant pour lui succéder :

- Son épouse Mme Marie Claude FICHET, susnommée, bénéficiaire d'une donation entre époux reçu par Me MOUY, notaire à GRENOBLE du 5 novembre 1974, conformément aux dispositions de l'article 1094-1 du Code civil.
- Ses trois enfants : Jean-Christophe DENIS, Marie-Laure Cécile DENIS épouse ROBINSON et Cécile Françoise DENIS, alors épouse ABERNETHY, susnommés, héritiers à parts égales sauf les droits et l'option du conjoint survivant.

Ainsi constaté par un acte de notoriété dressé par Maître MARECHAL notaire à GRENOBLE le 20 avril 1967.

L'attestation de propriété prescrite par la loi a été dressée suivant acte reçu par Maître MARECHAL notaire à GRENOBLE, le 7 août 2017. Aux termes dudit acte le conjoint survivant a déclaré opté pour un quart en pleine propriété et trois quart en usufruit des biens dépendant de la succession.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 10 août 2017, volume 2017P, numéro 5837.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 8 février 2018 et publiée au service de la publicité foncière de , le 12 février 2018 volume 2018P numéro 1105.

Donation partage cumulative par Madame Marie Claude DENIS à ses trois enfants.

La nue-propriété de cinq/huitièmes des bien a été donnée à concurrence d'un tiers indivis à chacun de ses enfants par Madame Marie Claude FICHET veuve DENIS, susnommée, soit Jean-Christophe DENIS, Marie-Laure Cécile DENIS épouse ROBINSON et Cécile Françoise DENIS, alors épouse ABERNETHY, susnommés

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc MARECHAL notaire à GRENOBLE, le 18 juin 2018.

Ledit acte contenant une action révocatoire, une autorisation d'aliéner, une stipulation de subrogation réelle sur le prix de vente du bien donné sauf accord exprès de l'usufruitier.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1 le 10 juillet 2018, volume 2018P, numéro 4924.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 16 octobre 2018 et publiée au service de la publicité foncière de GRENOBLE 1, le 19 octobre 2018 volume 2018P numéro 7655.

Origine antérieure des parcelles Parcelles AE 528 et 529

L'origine antérieure desdites parcelles figure dans une note annexée.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

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."

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>.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'Hôtel de ville.

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera aux adresses figurant en tête des présentes.

Le **VENDEUR** s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS - PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de

cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil

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

DEMANDE DE RESTITUTION – AUTORISATION DE DESTRUCTION DES DOCUMENTS ET PIÈCES

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

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

MENTION 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.