

**DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION  
ENVIRONNEMENTALE**

**PJ n°3  
Justificatif de maîtrise foncière**

2013 00411  
 04 74 70 5133  
 01 000 00000  
 01 000 00000  
 TOTAL : 21222,00 EUR  
 reçu : vingt-cinq mille sept cent  
 vingt-cinq euros

04 74 70 5133

accueil.69126@notaires.fr

réf : A 2013 00411 / PW/CL/AT

**PARTIE NORMALISEE**

**L'AN DEUX MIL TREIZE**

**Le VINGT DECEMBRE**

Maître Philippe WATTEAU, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée "Philippe WATTEAU et Jérôme DIDIER, notaires associés" titulaire d'un office notarial à SAINT ANDEOL LE CHATEAU, 61 rue des Pinaises,

En concours avec Maître CACHARD Eric, Notaire à SAINT-LAURENT-DE-CHAMOUSSET (69930),

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

**VENTE D'IMMEUBLE**

**PARTIES A L'ACTE**

**1) Vendeur**

La "COMMUNAUTE DE COMMUNES CHAMOUSSET EN LYONNAIS", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Rhône, ayant son siège à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (69930), Le Pontet.

Identifiée sous le numéro SIREN 246 900 690.

Désigné(e) ci-après "**LE VENDEUR**"  
**D'UNE PART**

## 2) Acquéreur

La société dénommée "**SCI LA PARLIERE**",  
Société civile au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social  
est à SAINT GENIS L'ARGENTIERE (69610), Zone artisanale LA PARLIERE.  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON et  
identifiée sous le numéro SIREN 794 351 429.

Désigné(e) ci-après "**L'ACQUEREUR**"  
D'AUTRE PART

## 3) Intervenant

Monsieur Laurent LE NAOUR, en sa qualité de comptable du centre des  
finances publiques de SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, pour donner  
quittance du prix.

### Présence - représentation

1) En ce qui concerne "LE VENDEUR" :

- La "**COMMUNAUTE DE COMMUNES CHAMOUSSET EN LYONNAIS**", représentée par M. Bruno CHAZALLET, 2ème vice-président de la  
Communauté de Commune Chamousset en Lyonnais, en vertu des pouvoirs qui lui  
ont été conférés par Monsieur Lucien VIAL, président de ladite Communauté de  
Communes aux termes d'un arrêté en date du 10 janvier 2012, dont une copie est  
demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Monsieur Lucien VIAL agissant lui-même en qualité de Président de ladite  
Communauté de Communes, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par  
le conseil de communauté suivant délibération en date du 14 juin 2012, dont une  
copie certifiée conforme et exécutoire est demeuree ci-annexée, déclarant que cette  
délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités  
Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le Tribunal Administratif.

2) En ce qui concerne "L'ACQUEREUR" :

- La société "**SCI LA PARLIERE**", est représentée par Monsieur Stéphane  
LEGASTELOIS, demeurant à SAINT ANDEOL LE CHATEAU (69700), 392, rue  
de la Joannas, agissant en qualité de gérant de ladite société, et en vertu des articles 2  
et 16 des statuts.

3) En ce qui concerne les autres interventions :

- Monsieur LE NAOUR, non présent, mais représenté par Madame Catherine  
SANONER, clerc de notaire, domiciliée professionnellement à SAINT LAURENT  
DE CHAMOUSSET (69930), Place du Plâtre, agissant en vertu des pouvoirs qui lui  
ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à SAINT  
LAURENT DE CHAMOUSSET du 19 décembre 2013, dont l'original est demeuré  
joint et annexé aux présentes après mention.

Capacité - 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 leur demeure ou siège respectif.

**I - CHANGEMENT DE DENOMINATION DU VENDEUR :**

**I - ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION B NUMERO 984 :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître CACHARD, notaire à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, le 29 octobre 1993, le SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION MULTIPLE du canton DE SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, ayant son siège à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (Rhône), Centre 2000, Bâtiment A ; ledit syndicat créée suivant arrêté préfectoral numéro 240 en date du 5 Juillet 1966,

A acquis du SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION MULTIPLE DE LA BREVENNE, dénommée par abréviation "SIVOM DE LA BREVENNE", ayant son siège à la mairie de SAINTE FOY L'ARGENTIERE (RHONE), créé par arrêté préfectoral numéro 923-86 en date du 30 mai 1986,

Une parcelle de terrain sise à SAINT GENIS L'ARGENTIERE (Rhône), lieudit Goutte Morte, cadastrée section B numéro 984 pour une contenance de 36a 87ca.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON, le 18 novembre 1993, volume 1993P, numéro 4559.

Etant ici précisé que le SIVOM a fait construire en 1997 un atelier relais de 1015 m<sup>2</sup>.

**II - ACQUISITION DE LA PARCELLE CADASTREE SECTION B NUMERO 983 :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Eric CACHARD, notaire à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, le 9 mars 2001, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, ayant son siège à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (Rhône), Centre 2000, créée suivant arrêté préfectoral numéro 3979/95 en date du 22 décembre 1995, identifiée au SIREN sous le numéro 246 900 690.

A acquis du SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION MULTIPLE DE LA BREVENNE, dénommée par abréviation "SIVOM DE LA BREVENNE", ayant son siège à la mairie de SAINTE FOY L'ARGENTIERE (RHONE), créé par arrêté préfectoral numéro 923-86 en date du 30 mai 1986,

Une parcelle de terrain sise à SAINT GENIS L'ARGENTIERE (Rhône), lieudit Goutte Morte, cadastrée section B numéro 983 pour une contenance de 75a 34ca.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au cinquième bureau des hypothèques de LYON, le 29 mars 2001, volume 2001P, numéro 1699.

Etant ici précisé que la communauté de communes a agrandi l'atelier relais sus mentionné suivant permis de construire en date du 15 décembre 2004.

### **III - TRANSFORMATION DU SIVOM DU CANTON DE SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET EN COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET :**

Aux termes d'un arrêté préfectoral numéro 3979-95 en date du 22 décembre 1995 portant constitution de la « COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET » dont le siège est à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (Rhône), Centre 2000, bâtiment A et identifiée au SIREN sous le numéro 246 900 690.

Aux termes de l'article 11, cet arrêté prévoyait notamment le transfert de la propriété des biens appartenant initialement au SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION MULTIPLE DU CANTON DE SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (Rhône) au profit de LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET.

Une copie de cet arrêté préfectoral est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

### **IV - CHANGEMENT DE DENOMINATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

Aux termes d'un arrêté préfectoral numéro 1367 du 28 janvier 2005, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON DE SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET a pris la dénomination « COMMUNAUTE DE COMMUNES CHAMOUSSET EN LYONNAIS » dont le siège est à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (Rhône), Centre 2000, Bâtiment A et identifiée au SIREN sous le numéro 246 900 690.

Une copie de cet arrêté préfectoral est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

### **V - CHANGEMENT DE SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CHAMOUSSET EN LYONNAIS**

Aux termes d'un arrêté préfectoral numéro 2013 084-0017 du 25 mars 2013, la COMMUNAUTE DE COMMUNES CHAMOUSSET EN LYONNAIS a changé de siège social. Ce siège social autrefois fixé à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (Rhône) Centre 2000, Bâtiment A dont le siège est à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (Rhône), Centre 2000, Bâtiment A est désormais à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (Rhône) Le Pontet.

Cet arrêté a été publié aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à LYON 6<sup>ème</sup> le 29 juillet 2013 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 5<sup>o</sup>, le 28 août 2013, volume 2013P, numéro 4630.

Par suite de ce qui précède, il convient de porter au compte de la COMMUNAUTE DE COMMUNES CHAMOUSSET EN LYONNAIS les parcelles situées à SAINT GENIS L'ARGENTIERE cadastrées section B numéros 983 et 984.

Lesdites parcelles évaluées à la somme de [REDACTED]

**II - VENTE :**

**EXPOSE PREALABLE**

**1°) Contrat administratif de location avec promesse unilatérale de vente du 19 mars 1993**

Aux termes d'un acte intervenu entre le SIVOM DU CANTON DE SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET et la société dénommée AXCELL BIOTECHNOLOGIES, il a été établi un contrat administratif de location avec promesse unilatérale de vente pour un durée de 15 ans commençant à courir le jour de la mise à disposition de l'atelier ; il a notamment été indiqué ce qui suit :

*"A l'expiration de la période de location ou par anticipation si la règlementation le permet, le Syndicat s'engage à céder à la Société, pour le franc symbolique, et après application le cas échéant de l'article 5-6, l'ensemble des éléments immobiliers objets du présent contrat, étant entendu que le montant des annuités dues par le Syndicat pour les emprunts contractés pour la réalisation de cette opération et les indemnités de remboursement anticipés le cas échéant, auront été intégralement couverts par les redevances versées par la Société. A cette date, le Syndicat enverra à la Société une lettre recommandée avec accusé de réception, qui vaudra offre de vente. En cas de non réponse de la Société dans les six mois de la première présentation de la lettre recommandée, le Syndicat sera délivré de son engagement.*

*La vente sera régularisée par acte authentique. Tous les droits, frais, taxes et honoraires afférents à cette mutation seront à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige dès à présent."*

**\* Avenant numéro 1 du 1er août 1994**

Aux termes d'un avenant en date du 1er août 1994, signé entre le SIVOM du Canton de Saint Laurent de Chamousset et la société "AXCELL BIOTECHNOLOGIES", le Syndicat a accepté d'engager un programme de travaux supplémentaires à la demande de la Société, et a en conséquence prévu la révision du loyer pour tenir compte du remboursement du prêt nécessaire au financement de cette opération.

**\* Avenant numéro 2 du 6 janvier 1997**

Aux termes d'un avenant en date du 6 janvier 1997, signé entre le SIVOM du Canton de Saint Laurent de Chamousset et la société "AXCELL BIOTECHNOLOGIES", le Syndicat a accepté d'engager un programme de travaux supplémentaires à la demande de la Société en vue de créer un local de 30 m<sup>2</sup>, et a en conséquence prévu le versement d'un loyer supplémentaire par la société d'un montant de [REDACTED] payable mensuellement pendant 132 mois. La première échéance ayant été fixée au 1er janvier 1998.

**\* Avenant numéro 3 du 28 novembre 2008**

Aux termes d'un avenant en date du 28 novembre 2008, signé entre la Communauté de Communes Chamousset-en-Lyonnais, la société AXCELL BIOTECHNOLOGIES, et la société INDICIA SA, cette dernière s'est substituée à la société AXCELL BIOTECHNOLOGIES avec date d'effet au 28 mars 2008.

Par courrier en date du 5 avril 2013, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, adressé à Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Chamousset en Lyonnais, Monsieur Stéphane LEGASTELOIS, agissant en qualité de président de la société INDICIA BIOTECHNOLOGY a confirmé son accord pour lever l'option d'achat du tènement immobilier.

Le bénéfice de la promesse de vente et le bail contenus dans les contrats administratifs de location et les avenants ci-dessus relatés ne pouvant être dissociés, la SCI LA PARLIERE ne pouvait se substituer à la société INDICIA SA dans le seul bénéfice de la promesse de vente. Seule une cession préalable du contrat de location pouvait permettre une cession du bénéfice de la promesse à son profit.

#### **4°) Cession du contrat administratif de location au profit de la SCI LA PARLIERE**

Aux termes d'un acte reçu ce jour par le notaire soussigné, préalablement aux présentes,

La société INDICIA SA, société anonyme, dont le siège est à OULLINS (69600), 33, avenue de la Californie, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro B 329 425 128, a cédé à la société SCI LA PARLIERE, susnommée, acquéreur aux présentes, tous droits sans exception ni réserve résultant des contrats administratifs de location conclus avec la Communauté de Commune Chamousset en Lyonnais, les 19 mars 1993 et 21 juillet 2000, et leurs avenants, en ce compris le bénéfice du droit à la promesse de vente incluse dans lesdits contrats dont elle fait partie intégrante,

Subrogeant la SCI LA PARLIERE dans tous les droits et obligations quelconques résultant pour elle de cet acte, portant sur le tènement immobilier ci-après désigné.

Etant ici précisé que cette cession de contrat a été autorisée aux termes d'une délibération du Conseil de Communauté de Chamousset en Lyonnais en date du 28 mars 2013, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

**CECI EXPOSE**, il est passé à la vente objet des présentes :

#### **OBJET DU CONTRAT**

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

#### **DESIGNATION DES BIENS**

**SAINT GENIS L'ARGENTIERE (Rhône)**

Sur la commune de SAINT GENIS L'ARGENTIERE (69610), GOUTTE MORTE,

Un atelier relais composé d'un immeuble à usage de laboratoire de production de produits réactifs stériles et microbiologie d'une surface d'environ 3.107 m<sup>2</sup>.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieu-dit	Contenance
	B	983	GOUTTE MORTE	75 a 34 ca
	B	984	GOUTTE MORTE	36 a 87 ca
Contenance totale				01 ha 12 a 21 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.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

#### REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - 1° Concernant la parcelle B 984

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CACHARD, notaire à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSEST, le 29 octobre 1993, publié au Service de la publicité foncière de LYON 5°, le 18 novembre 1993 volume 1993P numéro 4559.

2° Concernant la parcelle B 983

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CACHARD, notaire à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSEST, le 9 mars 2001, publié au Service de la publicité foncière de LYON 5°, le 29 mars 2001, volume 2001P, numéro 1699.

#### 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.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

#### 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, L'acquéreur en aura la jouissance par la confusion sur sa tête de ses qualités de locataire et de propriétaire, les parties régleront entre elles tout prorata de loyers.

## P R I X

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de

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

Dont quittance

L'acquéreur a payé ce prix comptant.

Quittancement de ce paiement est donné par Monsieur le Receveur municipal, son représentant ès qualité.

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

## FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2379, 2381 et 2383 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

Pouvoirs - Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

Spécialement, en vue du dépôt de la déclaration de plus-value, le vendeur ou son représentant susnommé donne tous pouvoirs à tout clerc ou employé de l'étude du notaire soussigné qui accepte expressément, à l'effet de signer ladite déclaration, et le cas échéant de verser le montant de l'impôt correspondant, par prélèvement sur le prix de vente, étant précisé que le vendeur demeurera personnellement responsable de l'impôt, et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

## DECLARATIONS FISCALES

Déclaration se rapportant à la Taxe sur la Valeur Ajoutée - Le Notaire soussigné informe le **CREDIT-VENDEUR** des dispositions relatives à la régularisation de taxe sur la valeur ajoutée aux termes desquelles la taxe antérieurement déduite par un assujetti peut être exigée à son endroit au titre des biens immobiliers d'investissement.

La régularisation sera exigée lorsque l'événement interviendra avant le commencement de la dix-neuvième année qui suit celle de l'achat, de l'apport ou de l'achèvement de l'immeuble, la régularisation se calculant par vingtième.

Toutefois, il résulte d'une instruction administrative numéro 50, en date du 30 mars 2006 publiée au Bulletin Officiel des Impôts sous la référence 3-A-6-06, et d'un, rescrit fiscal numéro 2006/34, publié le 12 septembre 2006, que « la dispense de taxation s'applique aux cessions d'immeubles attachés à une activité de location immobilière avec reprise ou renégociation des baux en cours, qui interviendraient entre deux bailleurs redevables de la TVA au titre de cette activité dès que ces cessions s'inscrivent dans une logique de transmission d'entreprise ou de restructuration réalisée au profit d'une personne qui entend exploiter l'universalité transmise ».

a été

ainsi  
sont

A cet égard, le CREDIT-VENDEUR déclare :

- que le bien est inscrit à son bilan en immobilisation corporelle,
- que la totalité du bien vendu est louée comme indiqué ci-dessus,
- et qu'il a opté pour l'assujettissement des loyers perçus à la taxe sur la valeur ajoutée.

e de  
ir ou  
er de  
e des  
droit  
ise à  
de la

En cas de remise en cause de la dispense de régularisation du fait du VENDEUR, celui-ci devra acquitter le montant de la régularisation de déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que les pénalités et intérêts de retard.

Base d'imposition - Les cessions d'immeubles réalisées dans le cadre d'un contrat administratif de location consenti par une commune à une entreprise locataire et portant sur un atelier relais bénéficie du régime fiscal applicable aux acquisitions réalisées par les locataires titulaires d'un contrat de crédit-bail (Instr. 12 septembre 2012 : BOI-ENR-DMTOI-10-60-20120312).

'sme.  
vé le  
le 11

En conséquence, pour le calcul de la taxe de publicité foncière, il est ici précisé que le prix de vente ressort à la somme de [REDACTED]

Taxe de publicité foncière - La taxe de publicité foncière sera perçue au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Contribution de sécurité immobilière - Pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière prévue à l'article 879 du Code général des impôts au taux de 0,10 %, la base d'imposition s'élève à la somme de [REDACTED]

d'un


Montant de la [REDACTED]

s de  
tion  
e ou  
être

Impôt sur la plus-value - Le représentant susnommé du vendeur déclare que la personne morale qu'il représente ne relève pas des articles 8 à 8 ter du Code général des impôts, et qu'en conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150 U du même code.

8 du

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	████████████████████	████████████████████	████████████████████
Frais d'assiette	████████████████████	████████████████████	████████████████████
Taxe communale	████████████████████	████████████████████	████████████████████
Total			████████████████████

**FIN DE PARTIE NORMALISEE**

\*\*\*\*\*

**DEUXIEME PARTIE**

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

**URBANISME**

**1°) Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est ci-annexé a été délivré le 6 juin 2013, sous le numéro CU 069.203.13.0016.

Il résulte de ce document que :

*"Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 7 du présent certificat.*

*Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.*

*Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme. Ce document prévisionnel d'urbanisme a été prescrit le 26 avril 2002, approuvé le 31 mars 2006, exécutoire le 7 mai 2006 ; une modification a été approuvée le 11 décembre 2006, exécutoire le 16 décembre 2006.*

*Le terrain objet de la présente demande est classé en zone*

*Uir pour les parcelles B 983 et 984*

*- Extrait plan de zonage du PLU joint*

*De plus, le terrain est grevé des servitudes suivantes :*

*NEANT*

*Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :*

<i>TA communale</i>	<i>taux. = 1%</i>
<i>TA départementale</i>	<i>taux = 2,5 %</i>
<i>Redevance d'archéologie préventive</i>	<i>taux = 0,4 %</i>

*Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrite, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 :*

***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.***

*- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)*

- Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2' —e du code de l'urbanisme)

**Participations préalablement instaurées par délibération.**

- Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2" —a du code de l'urbanisme). Montant : 510 € - Délibération n°68.2012 du 7 décembre 2012 en vigueur pour l'année 2013.

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat suivants : sans objet.

Instruction normale des demandes par les services de l'Equipement de Mornant"

**2°) Lettre de renseignements d'urbanisme**

Une lettre de renseignements délivrée le 6 juin 2013 est demeurée ci-annexée après mention a été délivrée par la mairie de SAINT GENIS L'ARGENTIERE.

**3°) Alignement**

Par courrier en date du 6 juin 2013, dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention, la mairie de SAINT GENIS L'ARGENTIERE a indiqué que "le terrain n'est pas frappé d'alignement par le PLU".

**DROIT DE PREEMPTION**

Droit de préemption urbain - La présente vente ne donne pas ouverture au droit de préemption urbain prévu par les articles L.211-1 et L.213-1 du Code de l'urbanisme.

En effet, l'immeuble est situé sur une portion de territoire où ce droit de préemption n'a pas été institué, ainsi qu'il résulte de la note de renseignement qui est demeurée ci-annexée.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble vendu comprenant l'ensemble des diagnostics prévus par ledit texte, est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la Construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont l'original demeurera également ci-annexé.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

<b>Documents constituant le dossier de diagnostic technique</b>	<b>Durée de validité</b>
Constat de risque d'exposition au <b>plomb</b>	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat <b>amiante</b>	Illimitée
Etat du bâtiment relatif à la présence de <b>termites</b>	6 mois
Etat de l'installation intérieure de <b>gaz</b>	3 ans
Etat des <b>risques naturels, miniers et technologiques</b>	6 mois
Diagnostic de performance énergétique ( <b>D.P.E</b> )	10 ans
Etat de l'installation intérieure d' <b>électricité</b>	3 ans
Etat de l'installation d' <b>assainissement</b> non collectif	3 ans

**Lutte contre le saturnisme** - L'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit après le 1er janvier 1949.

Par ailleurs, le vendeur déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble objet des présentes en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique, relatifs au saturnisme.

**Réglementation sur l'amiante** - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément au 3° de l'article R1334-29-7 du Code de la santé publique, le vendeur a produit une copie de la fiche récapitulative contenue dans le dossier technique "amiante" défini à l'article R1334-29-5 du même code.

De cette fiche récapitulative demeurée ci-annexée, il résulte l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis le 18 décembre 2013, par la société HABITAT EXPERT, susvisée, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

L'acquéreur déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

**Termites** - L'immeuble 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

qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

**Etat de l'installation intérieure de gaz** - L'immeuble objet des présentes n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

**Risques naturels, miniers et technologiques** - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- Non couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

- Couverte par un plan de prévention des risques miniers prescrit,

- Couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé.

- de sismicité faible (zone 2) définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du RHONE le 22 mai 2012 sous le numéro 2012143-0036.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le 19 décembre 2013, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que 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.

**Déclaration de sinistre** - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le vendeur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

**Diagnostic de performance énergétique** - Le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L.134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le vendeur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 3 juillet 2012, par la société HABITAT EXPERT, sise à HAUTE-RIVOIRE (69610), route de Lyon, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé revêtu du visa des parties et dont une copie a été remise à l'acquéreur ainsi qu'il le reconnaît.

En outre, l'acquéreur déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de

l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du vendeur des éléments contenus dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

**Le diagnostic de performance énergétique classe le bien objet des présentes :**

- Pour la consommation énergétique dans la catégorie G avec une consommation conventionnelle de 588,4 kWh ep/m<sup>2</sup>.an
- Pour les émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la catégorie E avec une estimation des émissions à 43,6 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an.

**Etat de l'installation intérieure d'électricité - L'immeuble objet des présentes n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.**

**Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, il est ici précisé que l'immeuble est raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, ainsi que cela ressort d'un courrier de la mairie de SAINT GENIS L'ARGENTIERE en date du 6 juin 2013, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte. Le vendeur déclare n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation, qui à sa connaissance ne nécessite aucun entretien.**

A ce sujet, il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

L'acquéreur reconnaît être parfaitement informé de cette législation et vouloir, le cas échéant, en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le vendeur à ce sujet.

Par ailleurs, il est ici précisé que l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le vendeur n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L. 1331-1-1 du Code de la santé publique.

**Subrogation - Le vendeur déclare subroger expressément l'acquéreur dans tous ses droits et actions à l'encontre de l'expert intervenu pour établir les diagnostics amiante, plomb, performance énergétique et tous autres diagnostics ci-dessus relatés.**

**Information de l'acquéreur - L'acquéreur déclare ici expressément avoir pris connaissance préalablement à la signature du présent acte de vente des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports demeureront joints et annexés aux présentes.**

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question.

- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics.

- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, ledit article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre ;

Et qu'en conséquence, l'acquéreur pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

*"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.*

*Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.*

*Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."*

**Article L.514-20 du Code de l'environnement** - Les parties déclarent avoir sollicité des services préfectoraux toutes informations utiles concernant la situation des biens objet des présentes au regard de la réglementation relative aux installations classées.

Un courrier délivré par la Direction départementale de la protection des populations du RHONE, en date du 19 juin 2013 est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

Il résulte de ce document que :

*"Des recherches effectuées au fichier des installations classées du département, il ressort que ce site n'a pas fait l'objet d'une déclaration ou d'une demande d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement"*.

Le vendeur déclare qu'en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, et à sa connaissance, l'immeuble vendu n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée susceptible d'entraîner un risque de pollution.

Etant ici précisé que l'acquéreur déclare bien connaître la situation du bien au regard de la réglementation sur les installations classées en tant que locataire des lieux.

**Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement** - A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

*"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."*

## AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

### 1.- 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.

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 jaune sur une copie du plan cadastral visée par les parties et demeurée ci-annexée.

Déclaration spéciale sur l'immeuble - A ce sujet, le vendeur déclare que l'immeuble vendu ne fait pas partie du Domaine public de la commune et n'a jamais été affecté à un usage public ou à l'usage du public.

Vices de construction - L'immeuble vendu, dont la construction est achevée depuis moins de dix ans, a fait l'objet :

- demande de permis de construire en date du 2 avril 1993,
- permis de construire délivré par la mairie de SAINT GENIS L'ARGENTIERE, le 13 février 1997, sous le numéro PC 69 203 97 L0001,
- déclaration d'achèvement des travaux en date du 13 janvier 1998, déclarant les travaux achevés depuis le 31 décembre 1997,
- certificat de conformité délivré par la mairie de SAINT GENIS L'ARGENTIERE, le 2 février 1998,
- déclaration de travaux exempts de permis de construire en date du 15 septembre 1997,
- permis de construire délivré par la mairie de SAINT GENIS L'ARGENTIERE, le 11 décembre 2000, sous le numéro PC 69 20300L0007,
- permis de construire délivré par la mairie de SAINT GENIS L'ARGENTIERE, le 15 décembre 2004, sous le numéro PC 69.203.04.L0005,
- déclaration d'achèvement des travaux en date du 21 mars 2005, déclarant les travaux achevés depuis le 28 février 2005,
- certificat de conformité délivré par la mairie de SAINT GENIS L'ARGENTIERE, le 23 août 2006.

Une copie de ces documents est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Les diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction sont régies par les articles 1792 et suivants du Code civil.

En tant que de besoin, le vendeur subroge l'acquéreur dans tous ses droits au titre des garanties ci-dessus énoncées.

Assurance dommages-ouvrages - A cet égard, le vendeur déclare qu'une assurance contre les dommages a été souscrite par lui auprès de la Compagnie GROUPAMA RHONE ALPES AUVERGNE, dont le siège est à LYON (69251), 50, rue de Saint Cyr, suivant police numéro 14367212 Y 1116, en date du 23 septembre 2005.

Etant ici précisé que ce contrat ne concerne que le local de stockage achevé en février 2005.

Un exemplaire de cette police d'assurances demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

Vices cachés - Indépendamment des vices de construction relevant des garanties et responsabilités régies par les articles 1792 et suivants du Code civil, le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, à l'exception toutefois et le cas échéant, de ce qui est dit ci-après sous le titre "Environnement - Santé publique".

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.

Assurance responsabilité décennale :

Demeureront jointes et annexées aux présentes après mention les attestations d'assurance décennale souscrites par les artisans intervenus sur les constructions objet des présentes, savoir :

- assurance souscrite par la SAS GAMASOL, sise à VILLEFRANCHE SUR SAONE (69400), 255, rue Charles SEVE, auprès de L'AUXILIAIRE, dont le siège est à LYON 6°, 50, cours Franklin Roosevelt, couvrant la période du 01/01/2004 au 30/06/2004,

- assurance souscrite par M. Jean-Pierre OGIER, COURZIEU (69690), Le Bourg, auprès d'AXA France IARD, couvrant la période postérieure au 01/01/1996,

- assurance souscrite par GAUTIER DIDIER SELARL, société d'architecture, sise à MONTROMAND (69610), Le Bourg, auprès de La Mutuelle des Architectes Français Assurances, dont le siège est à PARIS 16°, 9, rue Hamelin, en date du 1er janvier 2004,

- assurance souscrite par SARL TIXIER ET FILS, sis à BRUSSIEU (69690), Hameau Rotozan, auprès de AVIVA ASSURANCES, dont le siège est à PARIS 9°, 52, rue de la Victoire, couvrant la période du 01/01/2004 au 31/12/2004 et du 25/03/2004 au 24/03/2005,

- assurance souscrite par SA SERIMETAL, sise à CORBAS (69960), 10, avenue de l'Industrie, auprès de L'AUXILIAIRE, dont le siège est à LYON 6°, 50, cours Franklin Roosevelt, couvrant la période du 01/01/2004 au 30/06/2004,

- assurance souscrite par STE BENIERE MICHEL ET FILS, sise à DUERNE (69850), Le Bourg, auprès de GROUPE GENERALI, dont le siège est à PARIS 9°, 5, rue de Londres, ayant effet en date du 01/01/2004,

- assurance souscrite par DELORME BRAS, sis à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET (69930), Centre 2000, auprès de MAAF ASSURANCES, dont le siège est à NIORT (79036), Chauray, couvrant la période du 01/01/2004 au 31/12/2004.

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 que le service de la publicité foncière a délivré à la date du 7 juin 2013, prorogé en date du 16 décembre 2013, et certifié à la date du 13 décembre 2013, un état ne révélant l'existence d'aucune inscription sur l'immeuble vendu.

## 2.- Obligations de l'acquéreur

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.

Spécialement en ce qui concerne le paiement de la taxe d'habitation de l'année en cours, il est ici rappelé qu'il incombe en totalité à l'occupant de l'immeuble au premier janvier.

Concernant les taxes foncières et d'enlèvement des ordures ménagères, il est ici précisé ce qui suit :

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

- Il demeure également redevable légal de celle relative à l'année en cours.

**Il est ici toutefois précisé que l'acquéreur a d'ores et déjà remboursé au vendeur, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné le prorata de taxe foncière pour l'année en cours.**

- Enfin, l'acquéreur sera seul 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.

Abonnements aux services - L'acquéreur fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, de manière que le vendeur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats passés par le vendeur ou les précédents propriétaires, se rapportant à l'immeuble vendu, et notamment ceux souscrits pour le service des eaux, du gaz, de l'électricité et du téléphone, et supportera le coût desdits abonnements et des consommations y afférentes, à compter de l'entrée en jouissance. A ce sujet, il déclare avoir reçu du vendeur toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

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.

Assurance-incendie - Il est rappelé qu'en vertu de l'article L.121-10 du Code des assurances, en cas d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de l'acquéreur, sauf la faculté pour ce dernier de résilier le contrat d'assurance.

L'acquéreur donne ordre et mandat au vendeur, qui accepte, de résilier toutes les polices d'assurances concernant l'immeuble vendu, à compter de l'entrée en jouissance.

## DISPOSITIONS DIVERSES

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### I - Concernant la parcelle cadastrée section B numéro 984 :

##### Du chef du Syndicat Intercommunal à Vocation multiple du canton de SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent au Syndicat Intercommunal à Vocation multiple du canton de SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, suite à l'acquisition qu'il en a fait du :

SYNDICAT INTERCOMMUNAL A VOCATION MULTIPLE DE LA BREVENNE, dénommée par abréviation "SIVOM DE LA BREVENNE", ayant son siège à la mairie de SAINTE FOY L'ARGENTIERE (RHONE), créé par arrêté préfectoral numéro 923-86 en date du 30 mai 1986,

Aux termes d'un acte reçu par Maître CACHARD, notaire à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, le 29 octobre 1993, publié au cinquième bureau des hypothèques de LYON, le 18 novembre 1993, volume 1993P, numéro 4559.

Moyennant un prix de [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
payé comptant.

#### II - Concernant la parcelle cadastrée section B numéro 983 :

##### Du chef de la Communauté de Communes du canton de SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartiennent à la Communauté de Commune du canton de SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, par suite de l'acquisition qu'il en a fait du :

Syndicat Intercommunal à Vocation multiple de la BREVENNE, dénommée par abréviation "SIVOM DE LA BREVENNE", ayant son siège à la mairie de SAINTE FOY L'ARGENTIERE (RHONE), créé par arrêté préfectoral numéro 923-86 en date du 30 mai 1986,

Suivant acte reçu par Me Eric CACHARD, notaire à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, le 9 mars 2001, publié au cinquième bureau des hypothèques de LYON, le 29 mars 2001, volume 2001P, numéro 1699.

Moyennant un prix de [REDACTED]

[REDACTED] payable après l'accomplissement des formalités.

## **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

### **Du chef du Syndicat Intercommunal à Vocation multiple de la BREVENNE pour les parcelles B 983 et 984**

Les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés appartenait au SIVOM DE LA BREVENNE par suite de l'acquisition qu'il en avait faite de :

- Mademoiselle Fernande OGIER, célibataire,

Née à SAINT DENIS L'ARGENTIERE (Rhône), le 15 Septembre 1935,

- Madame Jacqueline OSIER, épouse de Monsieur Pierre Emile Marie BACCONNIER,

Née à SAINTE FOY L'ARGENTIERE (Rhône), le 9 Juin 1942,

- Monsieur Michel OSIER, époux de Madame Odile ARNOUX,

Né à SAINTE FOY L'ARGENTIERE (Rhône), le 20 Mars 1945,

Suivant acte reçu par Me CACHARD, notaire à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, le 29 juin 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX CENT TRENTE ET UN MILLE SIX CENTS FRANCS (231.600 F) payable après l'accomplissements des formalités.

Audit acte, les vendeurs avaient notamment déclaré que ladite parcelle était libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits de l'ACQUEREUR.

Une expédition dudit acte a été publiée au Cinquième Bureau des Hypothèques de LYON, le 2 Juillet 1993, volume 1993 P, numéro 2605.

### **Origine de propriété antérieure de la parcelle B numéro 984**

L'origine de propriété établie dans l'acte précité du 29 Juin 1993 est ci-après littéralement retranscrite :

*"ORIGINAIREMENT, cette parcelle de terrain dépendait de la communauté de biens réduite aux acquêts ayant existé entre Monsieur et Madame OGIER MARINIER, ci-après nommés, par suite de l'acquisition que Monsieur OGIER, en avait faite de Madame Reine Françoise MAZARD, sans profession, née à SAINT GENIS L'ARGENTIERE (Rhône), le 5 Décembre 1879, veuve de Monsieur Fleury PERRICHON, demeurant à LYON, Rue de l'Annonciade, numéro 22.*

*"Suivant acte reçu par Me LA BATIE, Notaire à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, le 23 Mai 1964.*

*"Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.*

*"Une expédition dudit acte a été publiée au Premier Bureau des hypothèques de LYON, le 5 Juin 1964, volume 3424, N°17.*

### **"DECES DE MONSIEUR CATHERIN PIERRE MARIE OGIER**

*"Monsieur Catherin Pierre Marie OSIER, en son vivant retraité, né à DUERNE (Rhône), le 29 Juin 1901, demeurant à SAINTE FOY L'ARGENTIERE (Rhône), Rue du Moulin Blanc, N°5, est décédé à PIERRE SENITE (Rhône), 60, Chemin du Grand Perron, où il se trouvait momentanément, le 25 Juillet 1979, époux de Madame Françoise MARINIER, laissant :*

*"I.- Son épouse survivante Madame Françoise MARINIER,*

*"Commune en biens acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me PAVET, Notaire à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, le 26 Avril 1930.*

*"Et usufruitière du quart des biens composant la succession, en vertu de l'article 767 du Code Civil.*

"II.- Et pour recueillir sa succession, ses trois enfants nés de son mariage avec Madame Françoise MARINIER, savoir :

"a/Mademoiselle Fernande OGIER,

"b/Madame BACCONNIER, née Jacqueline OGIER,

"c/Monsieur Michel OGIER.

"Ainsi que ces faits et qualités sont constatés dans un acte de notoriété dressé, à défaut d'inventaire, après le décès de Monsieur Catherin Pierre Marie OGIER, par Me CHALANCON, Notaire Associé à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, le 13 Janvier 1984.

"La transmission par décès des droits réels immobiliers dépendant de la succession de Monsieur Catherin Pierre Marie OGIER est, d'autre part, constatée dans un acte d'attestation immobilière dressé par Me CHALANCON, Notaire Associé à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET, le 13 Janvier 1964, dont une expédition a été publiée au Cinquième Bureau des Hypothèques de LYON, le 14 Février 1994, volume 2630, N°7."

### **TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIÈCES**

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'adresse figurant en tête des présentes constituant son domicile aux termes de la loi.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse figurant en tête des présentes constituant son domicile ou siège aux termes de la loi.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au Notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### **DECLARATIONS D'ETAT-CIVIL**

Le représentant de la société "ACQUEREUR" déclare :

Que la société "ACQUEREUR" 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, professionnel, déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît 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 ou de réflexion de sept jours à l'acquéreur non professionnel d'un

immeuble à usage d'habitation.

### **PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF**

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, les parties sont informées que l'office notarial, rédacteur des présentes, dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données les concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'ADSN : Service Correspondant à la Protection des Données, 95 Avenue des Logissons 13107 VENELLES - cpd-adsn@notaires.fr - 0820.845.988.

Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de leur part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### **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 encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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.

### **ATTESTATION**

Le notaire soussigné atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et à l'assiette de tous impôts, droits et taxes.

### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

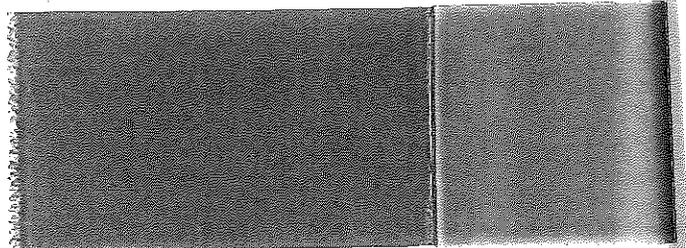
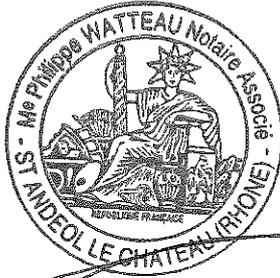
Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée, notamment pour la SCI LA PARLIERE par la production d'un extrait K-bis, et pour la Communauté de Communes au vu du certificat d'identification délivré par l'INSEE.

**DONT ACTE**, rédigé sur vingt-six pages.  
La partie normalisée comprenant douze pages.

Fait et passé à SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET,  
En l'étude de Me Eric CACHARD, notaire susnommé.  
Les jour, mois et an susdits,  
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures.

**POUR COPIE AUTHENTIQUE** établie sur 26 pages, réalisée par reprographie,  
délivrée et certifiée, comme étant la reproduction exacte de l'original, par le  
notaire soussigné.



SCI LA PARLIÈRE  
ZA La PARLIÈRE –  
69 610 Saint GENIS L'ARGENTIÈRE

**CONVENTION D'OCCUPATION**

**BAIL**

**ENTRE :**

La société SCI LA PARLIÈRE au capital de 1 000,00 €, immatriculée au Registre du Commerce de Lyon sous le n° : 794 351 429, domiciliée ZA La PARLIÈRE - 69 610 Saint GENIS L'ARGENTIÈRE représentée par Monsieur Stéphane LEGASTELOIS, le Gérant ;

D'une part ;

**ET :**

La société INDICIA PRODUCTION au capital de de 621 940 €, représentée par Monsieur Stéphane LEGASTELOIS, Président,

RCS Lyon 501 789 655

Code APE 2059 Z

Dont le siège social est situé ZA La PARLIÈRE - 69 610 Saint GENIS L'ARGENTIÈRE,

D'autre part.

## **ARTICLE 1 : DESIGNATION**

La SCI La PARLIÈRE met à la disposition de la Société INDICIA PRODUCTION les biens immobiliers suivants :

- un bâtiment de surface hors œuvre au sol de 3 095 m<sup>2</sup>, et d'une surface développée hors œuvre, de 3 240 m<sup>2</sup>
- une surface de 3 095 m<sup>2</sup> en rez de chaussée abritant des bureaux et des lieux de stockage ainsi que des salles blanches.
- une surface de 145 m<sup>2</sup> au 1<sup>o</sup> étage abritant des bureaux.
- le tout bâti sur un terrain clos de 11 221 m<sup>2</sup> figurant au cadastre sous la section B 983 & B 984.

Le preneur déclare bien connaître les locaux puisqu'il les utilise depuis 2008.

## **ARTICLE 2 : DESTINATION DES BIENS LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le « Preneur » à l'exploitation de son activité de fabrication de milieux et de produits biologiques destinés à l'industrie pharmaceutique à l'exclusion de toute autre, même temporairement.

Toutefois le « Preneur » pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues à l'article L 145-47 du Code de Commerce (désécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (désécialisation plénière).

## **ARTICLE 3 : DUREE**

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 20 décembre 2013 pour expirer le 19 décembre 2022.

Le preneur ayant la faculté de mettre fin unilatéralement au présent bail à l'expiration d'une des deux périodes triennales à charge pour lui, s'il entend user de cette faculté de signifier congé au bailleur par acte extra-judiciaire au moins six mois à l'avance.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13 et 15 du décret du 30 Septembre 1953, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

## **ARTICLE 4 : LOYER**

4-1 Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de [REDACTED] Euros Hors Taxes, payable par mois d'avance au siège social du bailleur.

4-2 A ce loyer s'ajouteront toutes charges telles que prévues aux articles 4 et 5, payables par trimestre par acomptes provisionnels avec régularisations en fin d'années.

4-3 Indexation – clause d'échelle mobile

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'I.N.S.E.E. Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953 et qui est de droit. Le réajustement du loyer se fera en vertu des présentes chaque année à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indice de base est, de l'accord des parties, le dernier publié au jour du départ du bail, soit 1 637 pour le T2 2013, et chaque année, à date anniversaire du départ du bail, il sera pris comme base de révision le dernier indice publié au moment de la révision. Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

Le preneur reconnaît que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante sans laquelle la location n'aurait pas été conclue.

## **ARTICLE 5 : IMPOTS ET TAXES**

Le preneur s'engage :

5-1 à satisfaire à toutes les charges de la ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet en particulier d'acquitter tout impôt dont le preneur pourrait être responsable à titre quelconque et de justifier leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

5-2 à rembourser au bailleur avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux alors même qu'ils seraient en principe à la charge du bailleur.

5-3 à faire son affaire personnelle de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des commissions d'hygiène, de salubrité ou autre, qui serait la conséquence de son occupation.

5-4 Sur option spéciale du bailleur, le loyer pourra être soumis à la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur, le montant de la T.V.A s'ajoutant aux loyers et aux charges en constituant un élément indissoluble ; le bailleur pourra mettre fin à cette option à sa seule volonté. Dans ce cas, celle-ci sera réglée annuellement par le bailleur sur sa déclaration. Elle lui sera remboursée par le preneur à première demande et au besoin par anticipation.

## **ARTICLE 6 : ENTRETIEN ET REPARATIONS**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien et devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Le bailleur n'est tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code civil.

En outre, le preneur aura la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative, ainsi que de ceux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.

52

Le preneur sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessités soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

#### **ARTICLE 7 : TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR**

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

Ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

#### **ARTICLE 8 : GARNISSEMENT ET OBLIGATIONS D'EXPLOITER**

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis.

#### **ARTICLE 9 : MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE**

9-1 Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

9-2 Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de la passivité du bailleur, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

9-3 Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur.

En cas de co-preneurs par l'effet du présent bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

#### **ARTICLE 10 : CESSION – SOUS LOCATION**

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce.

lh

- De céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition que le bailleur ait donné son accord à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail, et de lui remettre une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail, sauf décharge expresse donnée par le bailleur.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

#### **ARTICLE 11 : ASSURANCE POUR COMPTE COMMUN**

" Pendant toute la durée du présent bail, le PRENEUR souscrira sous son entière responsabilité, et à sa seule charge, une police d'assurance couvrant le BAILLEUR ET LE PRENEUR contre les risques : *incendie, événements assimilés, dégâts des eaux, explosions, dommages électriques, catastrophes naturelles, vandalisme, vol, susceptibles d'atteindre* le bâtiment loué ainsi que les matériels, les équipements, les stocks, les approvisionnements et les objets mobiliers garnissant les lieux loués.

Les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la VALEUR A NEUF des constructions. La garantie devra s'étendre aux frais de démolition, déblaiement, dépollution et transports des décombres, frais de déplacement et remplacement des objets mobiliers, prime "dommage ouvrage", honoraires experts, pertes indirectes, pertes de loyers.

Le preneur devra justifier à toute demande du PROPRIETAIRE de la souscription des polices et de l'acquit régulier des primes."

Le Propriétaire aura la faculté de se substituer au preneur défaillant pour effectuer le paiement des primes, mais le preneur devra alors le lui rembourser.

Le PRENEUR consent dès à présent que le PROPRIETAIRE, touche sur sa simple quittance, hors de sa présence et sans son concours, toutes indemnités qui lui seraient allouées en cas de sinistre des constructions louées. En tout état de cause, le PRENEUR sera informé directement par la compagnie d'assurance du montant total des indemnités relatives au sinistre de caractère immobilier.

**Le preneur s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le Bailleur. Réciproquement, le Bailleur renonce à tout recours contre le Preneur en cas de dommages causés au bâtiment et fera renoncer également ses assureurs à tout recours.**

Le BAILLEUR et ses assureurs s'engagent également à renoncer à tout recours contre d'éventuels sous-locataires et leurs assureurs sous réserve de réciprocité.

## ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTION

12-1 Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le bail sera, si bon semble au bailleur, résilié de plein droit et en conformité des dispositions légales même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

12-2 A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de commandement et de recette, et indépendamment des intérêts de retard d'ores et déjà fixés à un taux maximum fixé par la Banque de France du découvert en compte pour une personne morale (13.31 % au 4<sup>o</sup> trimestre 2013).

Fait à Saint Genis l'Argentière,  
Le 20 décembre 2013,

Pour la SCI La PARLIÈRE,  
Le Bailleur,

Pour la Société INDICIA PRODUCTION  
Le Preneur

Stéphane LEGASTELOIS

Stéphane LEGASTELOIS

Le Gérant

Le Président

