

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance technique du SPDC

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 12/12/2024

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 010B140100

SF2416231569

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 001					Commune : 301			POLLIAT		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvo	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AE	0247			LA GENETE	0ha04a64ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



Département :
AIN

Commune :
POLLIAT

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 05/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
BOURG EN BRESSE
PTGC Ain 5 rue de la Grenouillère 01012
01012 BOURG EN BRESSE Cedex
tél. 04 74 45 86 00 -fax 04 74 45 86 08
ptgc.ain@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
AIN

Commune :
POLLIAT

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 05/12/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BOURG EN BRESSE
PTGC Ain 5 rue de la Grenouillère 01012
01012 BOURG EN BRESSE Cedex
tél. 04 74 45 86 00 - fax 04 74 45 86 08
ptgc.ain@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Demande déposée le 16/12/2024

n° CU00130124B0068

Par : SELARL L. ROBERT ET ASSOCIES

Demeurant à : 6 Rue Lalande - BP 60145

01004 Bourg-en-Bresse

Sur un terrain sis à : Impasse des Nénuphars - La Genete - 01310 POLLIAT
Parcelle AE-0247

Le Maire de POLLIAT,

Vu la demande de certificat d'urbanisme susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2008, révisé les 20 mai 2010 et 18 décembre 2014, modifié les 17 juin 2010, 22 juillet 2010, 16 juin 2011, 17 septembre 2015, 19 janvier 2017 et 2 juillet 2020 et mis à jour le 17 juillet 2017 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 18 février 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

CERTIFIE**Article 1 - Portée du certificat d'urbanisme**

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 et suivants 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.

Article 2 - Dispositions d'urbanisme

Le terrain est situé en zone 1AUz2 du document d'urbanisme susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : Articles L.111-11, L.111-15, L.111-23, R.111-2, R.111-4, R.111-23, R.111-25, R.111-26 et R.111-27.

Article 3 - Servitudes d'utilité publique applicables au terrain

Néant.

Article 4 - Droit de préemption

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un Droit de Préemption Urbain institué par délibération du conseil municipal du 24/04/2008.

Article 5 - Fiscalité d'urbanisme

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

Taxe d'Aménagement - Part Communale	Taux = 5,00 %
Taxe d'Aménagement - Part Départementale	Taux = 2,50 %
Taxe d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Le taux de la Redevance Archéologie Préventive exigible pour les projets définis à l'article L524-2 du code du patrimoine et affectant le sous-sol a été fixé par arrêté du 21 décembre 2023 à 0.68 €/m² pour la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté d'autorisation ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participation pour Équipement Public Exceptionnel (article L.332-8 du code de l'urbanisme),
- Participation suite à la signature d'une convention en Projet Urbain Partenarial (article L.332-11-3 du code de l'urbanisme),
- Participation en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme).

Article 6 - Accords nécessaires

Néant.

Article 7 - Observations

Le terrain est situé au sein du périmètre de l'OAP Pré Vulin.

Le terrain est situé au sein du périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre (niveaux 1, 2, 3, 4, 5 des prescriptions acoustiques).

Article 8 – Sursis à statuer

Une décision de sursis à statuer pourra être opposée à une demande d'autorisation ou une déclaration préalable en raison de la prescription d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal en date du 18/02/2021.

POLIAT, le 09/01/2025

Pour le Maire, L'adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement de l'Espace Public, Bernard POBEL



Caractère exécutoire de la présente décision :

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception par le demandeur et de sa transmission au Préfet.

Zone sismique : Le demandeur est informé que le terrain est situé en zone sismique 2 (risque faible) définie par les décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22 octobre 2010. En conséquence, tout projet devra respecter les règles de construction découlant de la matière desdits décrets et définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismiques.

Exposition au plomb : L'ensemble du département de l'Ain est classé zone à risque. L'arrêté préfectoral du 02/05/2001 en précise l'application.

Catastrophes naturelles : Afin de réduire la vulnérabilité des constructions et limiter les dommages causés par des événements climatiques ou la nature des sols, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune. La liste et les dates de ces arrêtés sont consultables sur le site internet : erial.georisques.gouv.fr.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise en mairie.

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation du terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à l'égard du demandeur. Si une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) est déposée dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas être opposées au demandeur, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Formalités administratives préalable à toute opération : Préalablement à l'édification d'une construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités administratives requises devront être accomplies (Permis de Construire, Permis d'Aménager, Permis de Démolir ou Déclaration Préalable).

Division des terrains (articles L.442-1 à L.442-3 du code de l'urbanisme) Les divisions pour construire sont soumises, soit à déclaration préalable, soit à permis d'aménager, en fonction du nombre de lots qui sera créé et de la nature des travaux qui seront réalisés.

Sanctions en cas d'infraction L'utilisation du sol en méconnaissance des règles d'urbanisme est punie d'une amende. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Recours obligatoire à un architecte (article L.431-1 et L. 431-3 du code de l'urbanisme) L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues à recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier pour elles-mêmes, une construction dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de surface de plancher)

Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

0104P01 2019 D N° 441		Date : 15/01/2019
SERVICE PRDI		Volume : 0104P01 2019 P N° 275
DE		
LA PUBLICITE	B490	125,00 EUR
CSI	: 45,00 EUR	
TOTAL		Droits : 125,00 EUR

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
Le VINGT ET UN DECEMBRE

Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEROZ, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à MEZERIAT (Ain), 165, route de Fay, soussigné,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **DEPOT DE PIECES COMPLEMENTAIRES n°2 DE LA Z.A.C. « PRE VULIN » à POLLIAT (Ain), lieudit « La Genete » (pièces concernant les sous-ilots 9, 10 et 11, partie de l'Ilot 6 et notamment le Secteur B).**

Par :

La Société dénommée "NOVADE SAS", Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 1.000.000,00 €

Ayant son siège social à BOURG EN BRESSE (Ain) 10, boulevard du Maréchal Leclerc - CS 40081 et précédemment 16, Place de la Grenouillère

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro 758.200.521 et identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro SIREN 758200521 RCS BOURG EN BRESSE.

Ci-après dénommée : « Le COMPARANT » ou « Le DEPOSANT »:

(1) CSI : Contribution de Sécurité Immobilière.

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

INTERVENTION

Monsieur François, Paul, Victor BOZONNET, Technicien, demeurant à POLLIAT (Ain) 95, Impasse de la Genète

Né à BOURG EN BRESSE (Ain) le 17 août 1960

Epoux de Madame Martine SUBTIL

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat préalable à son union célébrée à la mairie de VIRIAT (Ain) le 8 octobre 1988

Ce régime non modifié

De nationalité française

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant aux présentes pour constituer une servitude de tréfonds pour le passage d'une canalisation d'eaux pluviales sur les lots n°40, 41, 42 et 43 au profit de sa propriété

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée "NOVADE SAS" est ici représentée par :

Madame Nathalie BOUCHISSE, Clerc de Notaire, domiciliée à MEZERIAT (Ain), 165, route de Fay, en l'Office Notarial sis audit lieu

Agissant en vertu de pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Henri CORMORECHE, Président de la Société dénommée "NOVADE SAS", domicilié à BOURG EN BRESSE (Ain), 10, boulevard du Maréchal Leclerc, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à BOURG EN BRESSE du 13 décembre 2018 dont l'original demeurera joint et annexé aux présentes.

Dans laquelle procuration, Monsieur Henri CORMORECHE a lui-même agi en sa qualité de Président de ladite Société dénommée "NOVADE SAS", nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de la SEMCODA Associé unique de la Société NOVADE valant assemblée générale de la Société NOVADE du 19 septembre 2018, dont une copie d'un extrait du registre des délibérations demeurera jointe et annexée aux présentes, et ayant tous pouvoirs à cet effet, avec faculté de substitution tant en vertu de la loi que de l'article 9.2 des statuts de ladite Société.

PROJET D'ACTE

Le DEPOSANT reconnaît avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclare avoir reçu toutes explications utiles.

* * * * *

Madame BOUCHISSE, ès-qualités, préalablement à l'acte de **DEPOT DES PIECES COMPLEMENTAIRES DE LA Z.A.C. « PRE VULIN »**, pièces concernant les sous-ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6, objet des présentes, a exposé ce qui suit :

⇒ CREATION DE LA Z.A.C. « PRE VULIN »

Dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement du secteur « Pré Vulin »,

La Commune de POLLIAT, a décidé :

→ par délibération du Conseil Municipal en date du 15 juin 2006,

- de prendre l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dans le Secteur « Pré Vulin »

- d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, concertation dont le bilan a été tiré par délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2007,

→ par délibération en date du 6 juillet 2007,

- de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme,

- et de lancer la procédure de désignation du concessionnaire,

→ par délibération en date du 21 février 2008,

- de désigner la Société NOVADE SAS, VENDEUR aux présentes, en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

A cet effet, un traité de concession d'aménagement a été conclue entre la Commune de POLLIAT et la Société dénommée « NOVADE SAS », en date du 28 février 2008.

Ce traité de concession d'aménagement a fait l'objet d'un avenant n°1 en date du 6 décembre 2010

La durée de ce traité est de 10 ans à compter de sa date de prise d'effet

Suite à l'adoption de l'avant-projet de la Z.A.C. du PRE VULIN, le P.L.U. de la Commune de POLLIAT a dû être modifié pour sa mise en compatibilité.

→ par délibération en date du 17 mars 2011

- Approuver le dossier de réalisation de la Z.A.C. du PRE VULIN établi conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme

→ par délibération en date du 14 avril 2011

- Approuver le programme des équipements publics de la Z.A.C. du PRE VULIN établi conformément aux dispositions de l'article R 311-8 du Code de l'urbanisme

Ladite délibération a fait l'objet d'une mention dans le Journal d'Annonces Légale « LA VOIX DE L'AIN » du 6 mai 2011

Comme dit ci-dessus, la Société dénommée « NOVADE SAS » est titulaire d'un traité de concession d'aménagement de la ZAC « PRE VULIN ».

Ladite Société a acquis les différentes parcelles formant une partie de l'assiette de la ZAC « PRE VULIN »

⇒ DEPOT DES PIECES DE LA Z.A.C. « PRE VULIN »

◆ Aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires Associés », alors titulaire de l'Office Notarial sis à MEZERIAT (Ain), le 23 juillet 2013, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 31 juillet 2013 volume 2013P numéro 3754,

La Société dénommée "NOVADE SAS" a déposé au rang des minutes de l'Office Notarial "Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires associés", l'ensemble des premières pièces de la Z.A.C. « PRE VULIN »

Ledit acte de dépôt a fait l'objet d'une attestation rectificative établie par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 8 janvier 2014 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 10 janvier 2014 volume 2014P numéro 157.

Aux termes dudit acte, il a notamment été constaté la création des parcelles de terrain à bâtir formant les 11 lots (n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9 et 10 du sous-ilot 4 formant une première partie de l'ilot 6 (Phase I)

◆ Un acte de dépôt de pièces complémentaire du dossier de la Z.A.C. « PRE VULIN », a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dont est titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés", sis à MEZERIAT (Ain), suivant acte reçu le 30 août 2017 par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière BOURG EN BRESSE (Ain) le 19 septembre 2017, volume 2017 P, numéro 4685

Aux termes dudit acte, il a notamment été constaté la création des parcelles de terrain à bâtir formant les 24 lots (n°11 à 34) des sous-ilot 9,10 et 11 formant partie de l'ilot 6

Ces 24 premiers lots forment une première tranche dite « Secteur A » de la Phase III de la Z.A.C. « PRE VULIN »

A ce jour les travaux du Secteur A de la Phase III sont achevés

⇒ CESSION DES TERRAINS DEPENDANT DE LA Z.A.C.« PRE VULIN » CONCERNANT LES SOUS-ILOTS 9, 10 ET 11 DEPENDANT DE L'ILOT 6

Monsieur Le Maire de POLLIAT a approuvé le 16 février 2017 le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. « PRE VULIN »

A ce cahier des charges sont annexés :

- Un cahier des limites de prestations générales : lots individuels
- Un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères comprenant les préconisations particulières aux Sous-îlots 9-10-11
- Un cahier de prescription environnementales particulières Ilot 6 Habitat Individuel (Sous Ilots 9-10-11)

Une copie de ces documents a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial dont est titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEROZ, Notaires Associés", sis à MEZERIAT (Ain), aux termes de l'acte de dépôt de pièces complémentaire du dossier de la Z.A.C. « PRE VULIN », reçu par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné, le 30 août 2017 sus-visé

Toutefois, il est ici précisé que le Cahier des Prescriptions Architecturales, urbains, environnementales et paysagères (CPAUEP) a été modifié le 5 octobre 2017 et approuvé par Monsieur Le Maire de POLLIAT le 24 octobre 2017

Ce cahier modifié s'applique aux permis de construire déposés après le 24 octobre 2017.

⇒ REALISATION DU SECTEUR B DE LA PHASE III DE LA Z.A.C. « PRE VULIN » : PARTIE DE L'ÎLOT 6

La deuxième tranche dite « Secteur B » de la Phase III de la Z.A.C. « PRE VULIN » est en cours de réalisation sur la parcelle de terrain précédemment cadastrée sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
AE	216	La Genete	1	22	91

DIVISION CADASTRALE – DOCUMENT D'ARPENTAGE

Pour parvenir à la réalisation du secteur B de la PHASE III de la ZAC « PRE VULIN, devant comprendre 20 lots outre voiries et espaces communs,

Un document d'arpentage a été dressé par Monsieur Hervé MAGNIEN, Géomètre Expert D.P.L.G. à SAINT DENIS LES BOURG (Ain) le 5 octobre 2018, portant le numéro d'ordre 1194 A, actuellement en cours de publication sur forme de réquisition de division au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE, dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes.

Aux termes dudit document d'arpentage, l'ancien numéro 216 de la Section AE qui était de la contenance de UN HECTARE VINGT DEUX ARES QUATRE VINGT ONZE CENTIARES a été supprimé et remplacé par 23 nouvelles parcelles portant les numéros 235 à 257 de la Section AE

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division			
			Parcelles objets des présentes			
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Destination de la parcelle acquise
AE	216	1ha22a91ca	AE	235	5a 51ca	Lot n°35
			AE	236	5a 27ca	Lot n°36
			AE	237	4a 24ca	Lot n°37
			AE	238	4a 49ca	Lot n°38
			AE	239	4a 74ca	Lot n°39
			AE	240	5a 52ca	Lot n°40
			AE	241	3a 48ca	Lot n°41
			AE	242	3a 79ca	Lot n°42
			AE	243	5a 21ca	Lot n°43
			AE	244	4a 33ca	Lot n°44
			AE	245	6a 68ca	Lot n°45
			AE	246	4a 22ca	Lot n°46
			AE	247	4a 64ca	Lot n°47
			AE	248	4a 73ca	Lot n°48
			AE	249	7a 01ca	Lot n°49
			AE	250	4a 75ca	Lot n°50
			AE	251	4a 84ca	Lot n°51
			AE	252	6a 10ca	Lot n°52
			AE	253	6a 07ca	Lot n°53
			AE	254	5a 84ca	Lot n°54
			AE	255	98ca	Chemin piétonnier commun
			AE	256	22ca	Emplacement Transformateur
			AE	257	20a 24ca	Voirie – Espaces Communs

L'arpentage ayant révélé une différence de UN CENTIARE (1ca) entre la contenance réelle et celle cadastrale, celle réelle étant **inférieure** à celle cadastrale

⇒ **REALISATION DES TRAVAUX DE VIABILITE**

Le VENDEUR déclare, en ce qui concerne les 20 lots du Secteur B des sous-îlot n°9, 10 et 11, que :

- La voirie desservant lesdits lots est réalisée à ce jour, à l'exception des travaux de finition
- Les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable sont réalisés à ce jour
- La réalisation des réseaux EDF, G.R.D.F. et téléphonique est en cours et devrait être terminée au cours du premier semestre 2019
- Les bordures en parpaings réalisées en limite de lot (sur les lots privés), seront réalisées au cours du premier semestre 2019
- Les plantations des lots privatifs seront réalisées au plus tard au printemps 2019

Il est ci-après littéralement rapporté les termes de l'article 10 du Cahier des charges de cession des terrain du 16 février 2017, sus-visé :

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE NOVADE

NOVADE exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par NOVADE sont définies dans le "cahier des limites de prestations générales" (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, NOVADE s'engage à exécuter

- dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.

- la voirie définitive dans un délai de 9 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais de 9 mois prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

Les 20 lots du Secteur B peuvent désormais être individualisés cadastralement et les servitudes concernant certains desdits lots peuvent désormais être constituées.

CECI EXPOSE, il est passé au dépôt de pièces objet des présentes :

DEPOT DE PIECES

Le COMPARANT ès-qualités, a remis au Notaire Associé soussigné, pour être déposées au rang des minutes de l'Office Notarial sis à MEZERLAT (Ain), dont est titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires associés", à la date de ce jour, tant pour en assurer la conservation que pour en délivrer tous extraits, copies ou expéditions qu'il appartiendra, notamment aux fins de publicité foncière,

Les pièces ci-après, résultant des faits exposés ci-dessus, concernant plus particulièrement les lots et parcelles dépendant des Sous-Ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6, et notamment le Secteur B, savoir :

1°/ Une copie certifiée conforme du « Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnement et paysagères (CPAUEP) Lots individuels : Ilot 6 – Sous-Ilots 9, 10 et 11 modifié le 5 octobre 2017 et approuvé par Monsieur Le Maire de POLLIAT le 24 octobre 2017

2°/ Un exemplaire du plan de bornage établi en Juillet 2018 (concernant les 20 lots formant le Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6)

3°/ Un extrait Format A3 du plan des réseaux établi en Juillet 2018 (concernant le Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6)

4°/ Un extrait Format A3 du plan de commercialisation établi en Juillet 2018 (concernant le Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6)

5°/ Un exemplaire de **chaque plan de bornage individuel** des lots n°35 à 54 à l'échelle de 1/250^{ème}, dressé par le Cabinet BABLET-MAGNIEN-GAUD, Géomètres-Experts D.P.L.G., 868, Chemin des Lazaristes 01000 SAINT DENIS LES BOURG (Ain) en Juillet 2018

6°/ Une copie de la **convention de servitudes applicables aux ouvrages de Distribution publique de Gaz** conclu par acte sous seings privés entre GRDF, Gaz Réseau Distribution France, filiale du Groupe ENGIS, Société Anonyme ayant son siège social 6, rue Condorcet 75009 PARIS et la Société « NOVADE SAS », DEPOSANT, en date des 14 août et 17 septembre 2018 (servitude de tréfonds pour passage de canalisations dans le sol de la voirie et des espaces communs)

7°/ **L'original de la délégation de pouvoirs** consentie aux termes d'une procuration sous seing privé en date à BOURG EN BRESSE du 13 décembre 2018 par Monsieur Henri CORMORECHE, agissant au nom et pour le compte de la Société dénommée « NOVADE SAS » au profit de Monsieur Florent FARGEOT ou à défaut de Madame Nathalie BOUCHISSE Clerc de Notaire, domiciliée à MEZERAT (Ain), 165, route de Fay, à l'effet de régulariser les actes de vente des lots du Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11, objet des présentes.

SOUS-ILOT N°9, 10 et 11 de l'ILOT N°6 DE LA ZAC «PRE VULIN»
- Secteur B

Le Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11, formant partie de l'îlot 6, située en zone 1AUz2 du P.L.U, composée d'habitat individuel, comprendra 20 parcelles formant les lots n°35 à 54 dit « Secteur B » de la Phase III.

Les lots, voie et espaces communs du Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11 figurent au plan cadastral rénové de ladite commune, comme suit :

Lots	Section	Numéros	Lieudit	Contenance
35	AE	235	La Genete	5a 51ca
36	AE	236	"	5a 27ca
37	AE	237	"	4a 24ca
38	AE	238	"	4a 49ca
39	AE	239	"	4a 74ca
40	AE	240	"	5a 52ca
41	AE	241	"	3a 48ca
42	AE	242	"	3a 79ca
43	AE	243	"	5a 21ca
44	AE	244	"	4a 33ca
45	AE	245	"	6a 68ca
46	AE	246	"	4a 22ca
47	AE	247	"	4a 64ca
48	AE	248	"	4a 73ca
49	AE	249	"	7a 01ca
50	AE	250	"	4a 75ca
51	AE	251	"	4a 84ca
52	AE	252	"	6a 10ca
53	AE	253	"	6a 07ca
54	AE	254	"	5a 84ca
Chemin Piétonnier commun	AE	255	"	98ca
Emplacement du transformateur	AE	256	"	22ca
Voie nouvelle et espaces communs	AE	257	"	20a 24ca

Soit une contenance totale de 1ha 22a 90ca

ORIGINE DE PROPRIETE

Pour l'origine de propriété trentenaire, tant du chef de la Société dénommée « NOVADE SAS » qu'éventuellement des précédents propriétaires, les parties déclarent vouloir s'en référer à celle établie dans l'acte de dépôt de pièces du lotissement reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires Associés », alors titulaire de l'Office Notarial sis à MEZERIAT (Ain), le 23 juillet 2013, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 31 juillet 2013 volume 2013P numéro 3754.

Ledit acte de dépôt ayant fait l'objet d'une attestation rectificative établie par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 8 janvier 2014, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 10 janvier 2014 volume 2014P numéro 157.

Pour les besoins de la publicité foncière il est indiqué ci-après l'effet relatif :

Etant ici rappelé que :

- les parcelles cadastrées sous les numéros 71, 73, 74 et 175 de la Section AE ont été réunies pour former la nouvelle parcelle cadastrée sous le numéro 189 de la Section AE

- Que la parcelle cadastrée sous le numéro 189 a été divisée en 27 parcelles portant les numéros 190 à 216 de la Section AE

- Que la parcelle cadastrée sous le numéro 216 de la Section AE a été divisée en 23 nouvelles parcelles portant les numéros 235 à 257 de la Section AE.

Par suite du procès-verbal de remaniement cadastral de la Commune de POLLIAT publié au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 29 avril 2013, Volume 2013P n°2078

- la parcelle précédemment cadastrée sous le numéro 543 de la Section C est devenue la parcelle cadastrée sous le numéro 71 de la Section AE

- les parcelles précédemment cadastrées sous les numéros 525 et 526 de la Section C sont devenues la parcelle cadastrée sous le numéro 74 de la Section AE

- les parcelles précédemment cadastrées sous les numéros 527, 541 et 542 de la Section C sont devenues la parcelle cadastrée sous le numéro 73 de la Section AE

- la parcelle précédemment cadastrée sous le numéro 2652 de la Section C est devenue la parcelle cadastrée sous le numéro 175 de la Section AE

Les parcelles précédemment cadastrées sous les numéros 71, 74, 73 et 175 de la Section AE appartiennent à la Société dénommée « NOVADE SAS » savoir :

En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 71 de la Section AE (précédemment cadastrée sous le numéro 543 de la Section C)

Pour l'avoir acquise des Consorts RENOUD-LYAT, de divers lieux aux termes d'un acte reçu par Maître FURZAC, Notaire de l'Office Notarial sis à PONT DE VAUX (Ain) le 9 avril 2011 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOURG EN BRESSE (Ain) le 19 avril 2011, volume 2011 P, numéro 2694

En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 74 de la Section AE (précédemment cadastrée sous les numéros 525 et 526 de la Section C)

Pour l'avoir acquise de Monsieur Bertrand Alain DUFOUR, demeurant à POLLIAT (Ain) 400 Chemin de la Forêt aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé soussigné, le 26 janvier 2012 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOURG EN BRESSE (Ain) le 20 février 2012, volume 2012 P, numéro 1162

En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 73 de la Section AE (précédemment cadastrées sous les numéros 527, 541 et 542 de la Section C)

Pour l'avoir acquise des Consorts BOZONNET, de divers lieux, aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé soussigné, le 26 janvier 2012 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOURG EN BRESSE (Ain) le 20 février 2012, volume 2012 P, numéro 1161

En ce qui concerne la parcelle cadastrée sous le numéro 175 de la Section AE

Pour l'avoir acquise, avec plus grande contenance, avoir acquises de l'établissement public dénommé « ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'AIN », ayant son siège social à BOURG EN BRESSE (Ain) Hôtel du Département - 26 bis Avenue Alsace Lorraine, aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé soussigné, le 22 décembre 2010 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOURG EN BRESSE (Ain) le 31 janvier 2011, volume 2011 P, numéro 546

RAPPEL DE SERVITUDES

⇒ Aux termes de l'acte de dépôt de pièces de la Z.A.C. « PRE VULIN », reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé sus-nommé, le 23 juillet 2013, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 31 juillet 2013 volume 2013P numéro 3754.

Ledit acte de dépôt ayant fait l'objet d'une attestation rectificative établie par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné, le 8 janvier 2014, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 10 janvier 2014 volume 2014P numéro 157.

- Il a été rappelé l'existence de différentes servitudes résultant d'actes antérieures

- Il a été constitué diverses servitudes concernant les seuls lots dépendant du sous-îlot 4 de l'îlot 6 individualisés

- Et il a été mentionné des servitudes restant à être constituées

⇒ Aux termes de l'acte de vente par la Société « NOVADE SAS » à Monsieur Jean Marc ADAM et Madame Laurence MARION du lot n°2 du sous-îlot 4 dépendant de l'îlot 6 de la Z.A.C. « PRE VULIN » reçu par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné, le 18 novembre 2013, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE, le 2 décembre 2013, reprise pour ordre le 30 4 2014, Volume 2013 P n°5761

Il a été constitué une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation d'eaux pluviales permettant l'évacuation des eaux pluviales provenant de l'îlot 1 cadastré sous le numéro 75 de la Section AE (lot numéroté 1 et constituant l'unique lot de l'îlot I de la Phase I de la Z.A.C. « PRE VULIN » vers la noue puis vers les bassins de rétention de la Z.A.C. « PRE VULIN » sur les lots n°2 et

3 dépendant du sous-ilot 4 de l'ilot 6, respectivement cadastrés sous les numéros 160 et 161 de la Section AE,

⇒ Aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné, le 26 février 2018 dont une copie authentique est en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE

Il a été constitué sur le lot n°14 dépendant des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'ilot 6 une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation d'eaux pluviales et d'une canalisation d'eaux usées permettant l'évacuation :

- des eaux pluviales provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers la noue et les bassins de rétention de la Z.A.C. « PRE VULIN »

- des eaux usées provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers le réseau communal d'eaux usées

Pour le rappel de ces servitudes, les parties déclarent vouloir s'en référer aux actes sus-visés.

⇒ Aux termes d'un acte sous seings privés en date des 14 août 2018 et 17 septembre 2018, il a été conclu entre la Société « NOVADE SAS », DEPOSANT et GRDF, Gaz Réseau Distribution France, filiale du Groupe ENGIS, société Anonyme ayant son siège 6, rue Condorcet 75009 PARIS, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 444 786 511, faisant élection de domicile à GRDF, 66, rue Villette à LYON, une convention de servitudes applicable aux ouvrages de distribution Publique de Gaz dont une copie figurent parmi les pièces déposées aux termes des présentes.

Les canalisations de Gaz sont situées dans la voirie du Secteur B des ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6

⇒ Il résulte du plan des réseaux du Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'ilot 6 que les lots n°40, 41, 42 et 43 sont grevés d'une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation publique d'eaux usées (Fonte Ø 200)

L'emprise de la servitude s'exercera :

- En ce qui concerne le lot n°40 : sur une bande de terrain allant de 6 à 5,5 mètres de large environ dans le sens Ouest/Est tout le long de la limite Nord dudit lot n°40

- En ce qui concerne le lot n°41 : sur une bande de terrain allant de 5,5 à 4,5 mètres de large environ dans le sens Ouest/Est tout le long de la limite Nord dudit lot n°41

- En ce qui concerne le lot n°42 : sur une bande de terrain allant de 4,5 à 3,5 mètres de large environ dans le sens Ouest/Est tout le long de la limite Nord dudit lot n°42

- En ce qui concerne le lot n°42 : sur une bande de terrain allant de 3,5 à 2 mètres de large environ dans le sens Ouest/Est tout le long de la limite Nord dudit lot n°42

Aucune mensuration quelconque quant à la profondeur de cette servitude n'est précisée.

Tel que l'emprise de cette servitude figure sous teinte rayé grise sur le Plan des Réseaux Secteur B figurant parmi les pièces déposées aux termes des présentes.

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni construire sur l'emprise de la servitude, ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Le propriétaire du fonds servant sera responsable et devra assurer seul et à ses frais, les frais de réparation et de remise en état de cette canalisation si cette dernière est endommagée de son fait ou de sa faute.

Les propriétaires de chaque fonds servant seront tenus, ainsi que tous leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit :

- De maintenir libre de toute construction la bande de terrain sus-visée et d'autoriser la Commune de POLLIAT à faire tous les travaux nécessaires à l'entretien de la canalisation précitée, et tous ceux qui par la suite seraient jugés utiles pour assurer le bon état de cette canalisation, son fonctionnement normal et sa surveillance

- De laisser libre accès pour toutes entreprises et tous services pour les besoins de la mise en place des travaux, de toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation qui se révéleraient nécessaires par la suite

Cet accès pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

- De supporter à cet effet en surface toutes ouvertures de fouilles, dépôts de matériaux, occupation provisoire ou implantation quelconques.

Par ailleurs les propriétaires des fonds servants conserveront l'entière propriété du sol avec tous droits y attachés, sauf à ne nuire ni apporter aucune entrave au droit de passage concédé.

Par ailleurs le propriétaire du fonds servant conservera l'entière propriété du sol avec tous droits y attachés, sauf à ne nuire ni apporter aucune entrave au droit de passage concédé.

**CONSTITUTION DE SERVITUDES
ILOT N°6 – SOUS ILOT N°9, 10 et 11 – Secteur B**

Seules sont constituées ci-après les servitudes relatives à la partie des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6 formant le Secteur B de la Phase III.

Le représentant de la Société « NOVADE SAS » déclare qu'il résulte du plan des réseaux du Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'ilot 6 :

⇒ Qu'une canalisation d'eaux pluviales (PEHD Ø 400) a été installée dans le sol des lots n° 36 et 37 afin de permettre l'évacuation vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C. « PRE VULIN », puis vers le réseau communal d'eaux pluviales, des eaux pluviales provenant du fossé situé sur les lots n° 38, 39 et 40 et dans lequel se déversent les eaux pluviales desdits lots n°38, 39 et 40 par suite de la situation naturelle des lieux,

⇒ Les lots n°40, 41, 42 et 43 sont grevés d'une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation d'eaux pluviales (PEHD Ø 300) permettant l'évacuation des eaux pluviales provenant de la propriété cadastrée sous le numéro 72 de la Section AE par suite de la situation naturelle des lieux, vers le réseau communal d'eaux pluviales

**CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE TREFONDS POUR LE
PASSAGE D'UNE CANALISATION D'EAUX PLUVIALES SUR LES LOTS N°36
ET 37 AU PROFIT DES LOTS N°38, 39 ET 40**

Pour permettre le rejet des eaux pluviales provenant du fossé situé sur les lots n° 38, 39 et 40 et dans lequel se déversent les eaux pluviales desdits lots n°38, 39 et 40 par suite de la situation naturelle des lieux,

Dans la canalisation d'eaux pluviales installée dans le sol des lots numéros TRENTE SEPT (37) et TRENTE SIX (36) pour rejoindre le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C. « PRE VULIN » et se déverser dans le bassin de rétention de ladite Z.A.C. « PRE VULIN »

1°/ Le lot numéro TRENTE SEPT (37) cadastré Section AE numéro 237 (**fonds servant**),

2°/ Et le lot numéro TRENTE HUIT (38) cadastré Section AE numéro 238 (**fonds servant**),

Seront grevés au profit des lots numéros TRENTE HUIT (38), TRENTE NEUF (39) et QUARANTE (40) respectivement cadastrés sous les numéros 238 (lot 38) 239 (lot 39) et 240 (lot 40), Section AE (**fonds dominants**), d'une servitude de tréfonds pour l'installation et le passage dans le sol des fonds servant d'une canalisation d'eaux pluviales (PEHD Ø 400)

Le tout ainsi que cela est récapitulé pour les besoins de la publicité foncière dans le tableau ci-après:

Fonds dominants	Fonds servants
Lot n°38 Section AE numéro 238	Lot 37 Section AE numéro 237
Lot n°39 Section AE numéro 239	Lot 36 Section AE numéro 236
Lot n°40 Section AE numéro 240	

L'emprise de la servitude s'exercera :

- En ce qui concerne le lot n°37: sur une bande de terrain de 3 mètres de large environ, dans le sens Nord/Sud tout le long de la limite Ouest dudit lot n°37

Aucune mensuration quelconque quant à la profondeur de cette servitude n'est précisée.

- En ce qui concerne le lot n°36: sur une bande de terrain de 3 mètres de large environ, dans le sens Nord/Sud tout le long de la limite Ouest dudit lot n°36

Aucune mensuration quelconque quant à la profondeur de cette servitude n'est précisée.

Tel que l'emprise de cette servitude figure sous teinte rayé grise sur le Plan des Réseaux Secteur B figurant parmi les pièces déposées aux termes des présentes.

Cette servitude de tréfonds est une servitude réelle et perpétuelle et pourra être exercée par les propriétaires successifs des fonds dominants.

CONDITIONS DE LA SERVITUDE

Cette servitude est consentie sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir :

Ouvrages nécessaires :

La canalisation souterraine a d'ores et déjà été installée par le DEPOSANT.

Conditions d'exercice de la servitude de droit de tréfonds

- Entretien, réparation et reconstruction :

L'entretien de la servitude sera à la charge des utilisateurs proportionnellement entre eux.

En cas de détérioration de cette canalisation du fait d'un seul utilisateur, ce dernier devra en effectuer seul les réparations à ses seuls frais, et sans délai.

En cas de détérioration de cette canalisation sur un fonds du fait du seul propriétaire dudit fonds, ce dernier devra en effectuer seul les réparations à ses seuls frais, et sans délai.

Le propriétaire du fonds dominant acquittera et supportera tous les frais d'installation de toutes nouvelles canalisations souterraines, et d'entretien, de réparation ou de reconstruction des ouvrages nécessaires profitant uniquement au fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant sera responsable envers le propriétaire du fonds servant, des dégâts occasionnés à l'assiette de cette servitude, soit par lui-même, soit par ses mandataires (à quelque titre que ce soit), et il devra assurer seul et à ses frais, les frais de réparation et de remise en état, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable.

Toutefois, si ces frais résulteraient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds servant, ce dernier les supporterait seul sauf cas fortuit ou de force majeure.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de tréfonds, le propriétaire du fonds dominant bénéficiera d'un droit de passage sur une bande de trois mètres de large afin d'effectuer ou de faire effectuer à tout moment tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation, de manière à ce que l'usage de cette canalisation ne soit pas perturbé ou momentanément empêché, à charge de prendre toutes les précautions nécessaires, et de remettre en état le fonds servant après l'exécution desdits travaux.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire, le tout à charge de prendre les précautions nécessaires pour ne pas dégrader l'assiette de ce passage.

Le fond servant sera remis en état après tous travaux d'entretien et de réparation, aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant

Responsabilité

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu pour responsable des dégâts et dégradations constatés sur les fonds servants ou sur les propriétés voisines résultant :

- Des entreprises chargées de réaliser les ouvrages nécessaires à l'exercice de cette servitude,
- Des erreurs dans la conception ou dans la réalisation de ces ouvrages.
- Des dommages dans les ouvrages nécessaires,
- Et, plus généralement, de tous dégâts ou dégradations résultant de son fait ou de sa faute.

Division du fonds dominant :

Si le fonds dominant vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.

Mode d'usage de la servitude :

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant.

Obligations du propriétaire du fonds servant :

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni construire sur l'emprise de la servitude, ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Le propriétaire du fonds servant sera tenu, ainsi que tous ses ayants-droit à quelque titre que ce soit :

- De maintenir libre de toute construction la bande de terrain sus-visée et d'autoriser le propriétaire du fonds dominant à faire tous les travaux nécessaires à l'entretien de la canalisation précitée, et tous ceux qui par la suite seraient jugés utiles pour assurer le bon état de cette canalisation, son fonctionnement normal et sa surveillance
- De laisser libre accès pour toutes entreprises et tous services pour les besoins de la mise en place des travaux qui se révéleraient nécessaires par la suite
- De supporter à cet effet en surface toutes ouvertures de fouilles, dépôts de matériaux, occupation provisoire ou implantation quelconques.

Par ailleurs le propriétaire du fonds servant conservera l'entière propriété du sol avec tous droits y attachés, sauf à ne nuire ni apporter aucune entrave au droit de passage concédé.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

**CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE TREFONDS POUR LE
PASSAGE D'UNE CANALISATION D'EAUX PLUVIALES SUR LES LOTS
N°40,41,42 ET 43 AU PROFIT DE LA PROPRIETE CADASTREE SOUS LE
NUMERO 72 DE LA SECTION AE**

Aux présentes est à l'instant intervenu :

Monsieur François, Paul, Victor BOZONNET, Technicien, demeurant à
POLLIAT (Ain) 95, Impasse de la Genète
Sus-dénommé, qualifié et domicilié en tête des présentes

Le DEPOSANT et Monsieur BOZONNET conviennent ce qui suit :

Monsieur BOZONNET déclare qu'il existait sur sa propriété ci-après désignée un fossé récupérant les eaux pluviales provenant tant de sa propriété que des fonds voisins, par suite de de la situation naturelle des lieux.

Monsieur BOZONNET déclare avoir busé ledit fossé, à ses frais.

La canalisation ainsi mise en place se déversait jusqu'alors dans un fossé existant sur la parcelle précédemment cadastrée sous le numéro 216 de la Section AE appartenant au DEPOSANT.

Ce dernier a mise en place une canalisation d'eaux pluviales afin de permettre le rejet des eaux pluviales vers le domaine public

Aussi, pour permettre le rejet des eaux pluviales provenant de la propriété cadastrée sous le numéro 72 de la Section AE

Dans la canalisation d'eaux pluviales installée dans le sol des lots numéros QUARANTE (40) QUARANTE ET UN (41) QUARANTE DEUX (42) et QUARANTE TROIS (43) pour rejoindre le réseau communal d'eaux pluviales

1°/ Le lot numéro QUARANTE (40) cadastré Section AE numéro 240 (fonds servant),

2°/ le lot numéro QUARANTE ET UN (41) cadastré Section AE numéro 241 (fonds servant),

3°/ le lot numéro QUARANTE DEUX (42) cadastré Section AE numéro 242 (fonds servant),

4°/ Et le lot numéro QUARANTE TROIS (43) cadastré Section AE numéro 243 (fonds servant),

Seront grevés au profit de la propriété cadastrée sous le numéro 72 de la Section AE (fonds dominant), d'une servitude de tréfonds pour l'installation et le passage dans le sol des fonds servant d'une canalisation d'eaux pluviales (PEHD Ø 300)

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de **POLLIAT (Ain),95, Impasse de la Genete**

Une propriété bâtie

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AE	72	95, impasse de la Genete	T/S		37	07

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à Monsieur François BOZONNET :

- Partie, soit $\frac{1}{4}$ indivis en nue-propriété pour l'avoir recueillie dans la succession de son père, Monsieur Victor Joseph Frédéric BOZONNET, en son vivant demeurant à POLLIAT (Ain), lieudit « Les Clairières » décédé à POLLIAT (Ain), le 5 octobre 1990.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de la succession a été constatée dans un acte d'attestation immobilière établie en suite de ce décès par Maître Jacques GUERIN, Notaire à MEZERIAT (Ain), le 11 décembre 1992

dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de BOURG EN BRESSE (Ain), le 4 janvier 1993, Volume 1993 P n° 35.

- Et le surplus, pour l'avoir acquis à titre de licitation faisant cesser l'indivision, aux termes d'un acte reçu par Maître François EYMOND, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires Associés », alors titulaire de l'Office Notarial sis à MEZERIAT (Ain), le 30 octobre 1998 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOURG EN BRESSE (Ain), le 7 décembre 1998, Volume 1988 P n° 9195

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la commune de **POLLIAT (Ain)**, lieudit « **La Genete** »

1°/ Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AE	240	La Genete	TàB		5	52

2°/ Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AE	241	La Genete	TàB		3	48

3°/ Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AE	242	La Genete	TàB		3	79

4°/ Une parcelle de terrain à bâtir

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AE	243	La Genete	TàB		5	21

Lesdits biens formant respectivement les lots n°**QUARANTE, QUARANTE ET UN, QUARANTE DEUX et QUARANTE TROIS** du Secteur B des sous-îlots 9, 10 et 11 dépendant de l'îlot 6 de la Z.A.C. « **PRE VULIN** » régulièrement autorisée et approuvée comme dit ci-avant

Dont l'ensemble des pièces a été déposé comme dit ci-avant et fait l'objet du présent acte dont une copie authentique sera publiée Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE

Ces immeubles seront désignés par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Les fonds servant appartiennent au DEPOSANT comme indiqué au paragraphe "Origine de propriété."

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

L'emprise de la servitude s'exercera :

- En ce qui concerne le lot n°40 : Tout d'abord dans l'angle Nord/Ouest du lot n°40, puis tout le long de la limite Nord dudit lot, sur une bande de terrain allant de 12 à 5,5 mètres de large environ dans le sens Ouest/Est

- En ce qui concerne le lot n°41 : sur une bande de terrain allant de 5,5 à 4,5 mètres de large environ dans le sens Ouest/Est tout le long de la limite Nord dudit lot n°41

- En ce qui concerne le lot n°42 : sur une bande de terrain allant de 4,5 à 3,5 mètres de large environ dans le sens Ouest/Est tout le long de la limite Nord dudit lot n°42

- En ce qui concerne le lot n°43 : sur une bande de terrain allant de 3,5 à 2 mètres de large environ dans le sens Ouest/Est tout le long de la limite Nord dudit lot n°43

Aucune mensuration quelconque quant à la profondeur de cette servitude n'est précisée.

Tel que l'emprise de cette servitude figure sous teinte rayé grise sur le Plan des Réseaux Secteur B figurant parmi les pièces déposées aux termes des présentes.

Cette servitude de tréfonds est une servitude réelle et perpétuelle et pourra être exercée par les propriétaires successifs des fonds dominants.

CONDITIONS DE LA SERVITUDE

Cette servitude est consentie sous les conditions suivantes que chacune des parties s'oblige à exécuter, savoir :

Ouvrages nécessaires :

La canalisation souterraine a d'ores et déjà été installée par le LOTISSEUR

Conditions d'exercice de la servitude de droit de tréfonds

- Entretien, réparation et reconstruction :

L'entretien de la servitude sera à la charge des utilisateurs proportionnellement entre eux.

En cas de détérioration de cette canalisation du fait d'un seul utilisateur, ce dernier devra en effectuer seul les réparations à ses seuls frais, et sans délai.

En cas de détérioration de cette canalisation sur un fonds du fait du seul propriétaire dudit fonds, ce dernier devra en effectuer seul les réparations à ses seuls frais, et sans délai.

Le propriétaire du fonds dominant acquittera et supportera tous les frais d'installation de toutes nouvelles canalisations souterraines, et d'entretien, de réparation ou de reconstruction des ouvrages nécessaires profitant uniquement au fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant sera responsable envers le propriétaire du fonds servant, des dégâts occasionnés à l'assiette de cette servitude, soit par lui-même, soit par ses mandataires (à quelque titre que ce soit), et il devra assurer seul et à ses frais, les frais de réparation et de remise en état, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable.

Toutefois, si ces frais résultaient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds servant, ce dernier les supporterait seul sauf cas fortuit ou de force majeure.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de tréfonds, le propriétaire du fonds dominant bénéficiera d'un droit de passage sur une bande de trois mètres de large afin d'effectuer ou de faire effectuer à tout moment tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation, de manière à ce que l'usage de cette canalisation ne soit pas perturbé ou momentanément empêché, à charge de prendre toutes les précautions nécessaires, et de remettre en état le fonds servant après l'exécution desdits travaux.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire, le tout à charge de prendre les précautions nécessaires pour ne pas dégrader l'assiette de ce passage.

Le fond servant sera remis en état après tous travaux d'entretien et de réparation, aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant

Responsabilité

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu pour responsable des dégâts et dégradations constatés sur les fonds servants ou sur les propriétés voisines résultant :

- Des entreprises chargées de réaliser les ouvrages nécessaires à l'exercice de cette servitude,
- Des erreurs dans la conception ou dans la réalisation de ces ouvrages.
- Des dommages dans les ouvrages nécessaires,
- Et, plus généralement, de tous dégâts ou dégradations résultant de son fait ou de sa faute.

Division du fonds dominant :

Si le fonds dominant vient à être divisé sous quelque forme que ce soit, cette servitude sera maintenue au profit des divers propriétaires de ce fonds, sans que le maintien de cette servitude ne puisse aggraver la condition du fonds servant.

Mode d'usage de la servitude :

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant.

Obligations du propriétaire du fonds servant :

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode.

Notamment, il ne pourra ni construire sur l'emprise de la servitude, ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Le propriétaire du fonds servant sera tenu, ainsi que tous ses ayants-droit à quelque titre que ce soit :

- De maintenir libre de toute construction la bande de terrain sus-visée et d'autoriser le propriétaire du fonds dominant à faire tous les travaux nécessaires à l'entretien de la canalisation précitée, et tous ceux qui par la suite seraient jugés utiles pour assurer le bon état de cette canalisation, son fonctionnement normal et sa surveillance

- De laisser libre accès pour toutes entreprises et tous services pour les besoins de la mise en place des travaux qui se révéleraient nécessaires par la suite

- De supporter à cet effet en surface toutes ouvertures de fouilles, dépôts de matériaux, occupation provisoire ou implantation quelconques.

Par ailleurs le propriétaire du fonds servant conservera l'entière propriété du sol avec tous droits y attachés, sauf à ne nuire ni apporter aucune entrave au droit de passage concédé.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

* * * * *

Le COMPARANT déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude sur les parcelles formant l'assiette de la Phase III de la Z.A.C. « PRE VULIN » et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles énoncées ci-dessous ou dans les pièces ci-jointes et annexées et que celles résultant de la situation naturelle des

lieux, de la loi et particulièrement du plan d'aménagement et d'urbanisme et des anciens titres de propriété.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le **COMPARANT** rappelle :

⇒ que les conditions particulières à chaque ilot ou sous-ilot de la Z.A.C. « PRE VULIN », résulteront du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) et de ses annexes s'appliquant à chaque ilot ou sous-ilot.

⇒ qu'aux termes de l'acte de dépôt des pièces de la Z.A.C. « PRE VULIN », reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé sus-nommé, le 23 juillet 2013, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

CONDITIONS PARTICULIERES A L'ENSEMBLE DES TERRAINS DEPENDANT DE LA ZAC « PRE VULIN »

→ *Le représentant de la Société « NOVADE SAS » déclare que la Z.A.C. « PRE VULIN » dont dépend le BIEN objet des présentes est une opération d'aménagement d'initiative communale.*

Les ouvrages d'intérêts collectifs réalisés par le VENDEUR seront remis à la Commune de POLLIAT après réalisation.

Les voiries et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN » sont destinés à être incorporés au Domaine Public de la Commune de POLLIAT

En conséquence, il n'y a pas lieu de constituer une Association Syndicale dont l'objet aurait été la gestion de la voirie et des espaces communs.

Toutefois, en attendant le classement dans le domaine public de l'ensemble de la voirie et des espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN », il est expressément stipulé ce qui suit :

1°/ Pour permettre la desserte de l'ensemble des lots de la Z.A.C. « PRE VULIN » par la voirie et les espaces communs de ladite Z.A.C afin de rejoindre tant la Voie Départementale n°1079 que la rue de l'Eglise

Chaque acquéreur de lot de la Z.A.C. « PRE VULIN » bénéficiera d'un droit de passage en tous temps et pour tous usages sur la voirie et les espaces communs de ladite Z.A.C.

Ledit droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure par les propriétaires des lots de la Z.A.C. « PRE VULIN », les membres de leur famille, leurs employés et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs, pour se rendre à chaque lot de la Z.A.C. « PRE VULIN » ou en revenir, avec tous véhicules, le tout à charge de prendre les précautions nécessaires pour ne pas dégrader l'assiette de ce passage.

Précision étant ici faite que ce droit de passage sera de plein droit, le jour où la voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN » tomberont dans le DOMAINE PUBLIC.

2°/ Pour permettre le raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone de l'ensemble des lots de la Z.A.C. « PRE VULIN » aux différents réseaux de ladite Z.A.C. puis aux réseaux communaux,

Chaque acquéreur de lot de la Z.A.C. « PRE VULIN » bénéficiera d'un droit de tréfonds ou de surplomb tous réseaux sur la voirie et les espaces communs dudit lotissement

En ce qui concerne les lots dépendant du sous-ilot 4 de l'Ilot 6, ces différents réseaux figurent au plan de travaux dressé par la Société « NOVADE SAS » dont une copie figure parmi les pièces déposées aux termes des présentes.

Ce droit pourra être exercé par les propriétaires successifs des lots de la Z.A.C. « PRE VULIN »

Pour permettre de réaliser les travaux d'entretien ou de réparation des réseaux, les propriétaires de lot de la Z.A.C. « PRE VULIN » bénéficieront de tout droit de passage sur la voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN »

La voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN » seront remis en état après tous travaux d'entretien et de réparation.

Précision étant ici faite que ce droit de tréfonds sera de plein droit, le jour où la voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN » tomberont dans le DOMAINE PUBLIC.

⇒ Qu'il résulte notamment des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de POLLIAT (Modification n°4 du PLU Janvier 2017) applicables aux Zones à urbaniser Zone 1AU :

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

(...)

En zone 1AUz2 : 1 place par logement de type 1 et 2 et 2 places par logement de type 3

⇒ Qu'il résulte notamment du paragraphe « PRESCRIPTIONS LIES AUX PLUIES EXCEPTIONNELLES » du « Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères Ilot 6 Sous-ilots 9-10 et 11 modifié le 5 octobre 2017 et notamment des « Préconisations particulières » qui stipulent notamment :

Parking : Deux places par lot seront réalisées sur la parcelle.

Afin de limiter les zones minimales et l'aire d'évolution des véhicules, il est conseillé de réaliser une place dans le bâtiment ou sous abri indépendant et une place dans le prolongement plutôt que latéralement.

Le premier plancher de la construction doit être réalisée avec une altitude au-dessus (+) 0,20m du terrain fini (terrain suite aux mouvements de terres dus à la construction); Pour les murs sans ouverture en limite de propriété, cette disposition ne s'applique pas.

les clôtures doivent être montées sans fondation faisant saillie au sol et ne doivent pas comporter de muret de soubassement de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

⇒ Qu'il résulte notamment du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)

20.2 Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par NOVADE, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

⇒ Que l'accès au lot devra être situé dans la zone « Entrées possibles », telle qu'elle figure sur le plan de commercialisation figurant parmi les pièces déposées aux termes du présent acte

⇒ Que chacun lot n°35 à 54 peut être grevé d'une zone Non constructible (compte tenu des dispositions actuelles du CCCT et de ses annexes) telle que cette zone figure sous teinte hachurée grise sur le plan de commercialisation sus-visé

⇒ Qu'il existe tout le long de la limite Ouest des lots n°38, 39 et 40 un fossé qui recueille les eaux pluviales desdits lots par suite de la situation naturelle des lieux et qui doit être conservé en l'état, et qui ne devra en aucun cas être busé.

Chaque propriétaire de lot concerné devra entretenir, à ses frais, la partie du fossé situé sur son lot.

PUBLICITE FONCIERE

En application des articles 28 et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, le présent acte sera publié au Service de la publicité foncière compétent, par les soins du Notaire Associé soussigné chargé des formalités, de la manière et dans les délais prévus aux articles 33 et 34 du décret précité.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous Clercs de l'Office Notarial sis A MEZERIAT (Ain), 165, route de Fay, en l'Office

Notarial sis audit lieu, dont est titulaire la Société Civile Professionnelle « Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés », à l'effet de faire dresser et signer tous actes et pièces complémentaires, rectificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais occasionnés par le présent acte, et ses suites, seront supportés par la Société dénommée « NOVADE SAS », DEPOSANT, ainsi que son représentant ès-qualités, l'y oblige.

Toutefois, dans le cadre des ventes des terrains dépendant de la ZAC «PRE VULIN», ladite Société pourra faire supporter à chaque acquéreur de lot, une quote-part de ces frais.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites les parties font élection de domicile en leur demeure sus-indiquée.

Spécialement en ce qui concerne les formalités de publicité foncière et autres et le retour des pièces, domicile est élu en l'Office Notarial à MEZERIAT (Ain), 165, route de Fay, en l'Office Notarial sis audit lieu, dont est titulaire la Société Civile Professionnelle « Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés », dont est membre Maître Sébastien PEREZ, Notaire associé soussigné.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le Notaire Associé soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée "NOVADE SAS" au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

ANNEXES

La signature électronique du Notaire Associé en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du Notaire Associé soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le Notaire Associé soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Suivent les signatures.

---000---

-TENEUR DES ANNEXES-

Sont annexées les pièces suivantes non reproduites aux présentes :

- Secteur B – Plan de bornage,
- Plan des réseaux – Secteur B,
- Plan commercialisation – Secteur B,
- lot 35
- lot 36
- lot 37
- lot 38
- lot 39
- lot 40
- lot 41
- lot 42
- lot 43
- lot 44
- lot 45
- lot 46
- lot 47
- lot 48
- lot 49
- lot 50
- lot 51
- lot 52
- lot 53
- lot 54

DOSSIER : NOVADE S.A.S. - Z.A.C. « PRE VULIN » À POLLIAT (Ain)
NATURE : Procuration pour déposer des pièces complémentaires
REFERENCE : NB

**PROCURATION POUR DEPOSER DES PIECES
COMPLEMENTAIRES DE LA Z.A.C. « PRE VULIN » À
POLLIAT (AIN), LIEUDIT « LA GENETE »**

LE SOUSSIGNE

Monsieur Henri CORMORECHE, Président de la Société dénommée
«NOVADE SAS », domicilié à BOURG EN BRESSE, 10, boulevard du Maréchal
Leclerc,

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "NOVADE SAS", Société par Actions
Simplifiée Unipersonnelle au capital de 1.000.000,00 €

Ayant son siège social à BOURG EN BRESSE (Ain) 10, boulevard
du Maréchal Leclerc - CS 40081 et précédemment 16, Place de la
Grenouillère

Inmatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG
EN BRESSE sous le numéro 758.200.521 et identifiée au Répertoire
National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro SIREN
758200521 RCS BOURG EN BRESSE.

En sa qualité de Président de la Société dénommée « NOVADE SAS »,
nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de la
SEMCODA associé unique de la Société dénommée « NOVADE SAS, valant
Assemblée Générale de ladite Société « NOVADE SAS » en date du 19
septembre 2018 dont une copie certifiée conforme d'un extrait du registre des
délibérations demeurera jointe et annexée aux présentes, et ayant tous pouvoirs à
cet effet, avec faculté de substitution tant en vertu de la loi, que de l'article 9.2 des
statuts de ladite Société

Ci-après dénommé «LE MANDANT».

CONSTITUE pour son mandataire :

Madame Nathalie BOUCHISSE, Clerc de Notaire, domiciliée à
MEZERIAT (Ain), 165, route de Fay, en l'office Notarial sis audit lieu
Ou à défaut

Tout collaborateur de l'étude de Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé
de la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ,

H-c

Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à MEZERIAT (Ain), 165, route de Fay,

Ci-après dénommés 'LE MANDATAIRE'

A qui il donne pouvoir, pour lui et au nom de la Société « NOVADE SAS » qu'il représente de :

- **DEPOSER** au rang des minutes de l'Office Notarial sis à MEZERIAT (Ain), dont est titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEROZ, Notaires associés", tant pour en assurer la conservation que pour en délivrer tous extraits, copies ou expéditions qu'il appartiendra, notamment aux fins de publicité foncière,

Des pièces complémentaires de la Z.A.C. PRE VULIN à POLLIAT (Ain), l'édit « La Genete », régulièrement autorisée, concernant plus particulièrement les lots et parcelles dépendant du Secteur B des Sous-Ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6, en cours de réalisation sur la parcelle précédemment cadastrée sous les références suivantes :

Section	Parcelle	Contenance	Surface
AE	216	La Genete	1 22 91

Etant ici précisé que pour parvenir à la réalisation du Secteur B de la PHASE III de la ZAC « PRE VULIN, devant comprendre 20 lots outre voiries et espaces communs,

Un document d'arpentage a été dressé par Monsieur Hervé MAGNIEN, Géomètre Expert D.P.L.G. à SAINT DENIS LES BOURG (Ain) le 5 octobre 2018, portant le numéro d'ordre 1194 A actuellement en cours de publication sur forme de réquisition de division au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE,

Aux termes dudit document d'arpentage, l'ancien numéro 216 de la Section AE qui était de la contenance de UN HECTARE VINGT DEUX ARES QUATRE VINGT ONZE CENTIARES a été supprimé et remplacé par 23 nouvelles parcelles portant les numéros 235 à 255 de la Section AE

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Section	Parcelle	Contenance	Surface	Lot
AE	216	1ha22a91	AE 235	5a 51ca Lot n°35
			AE 236	5a 27ca Lot n°36
			AE 237	4a 24ca Lot n°37
			AE 238	4a 49ca Lot n°38
			AE 239	4a 74ca Lot n°39
			AE 240	5a 52ca Lot n°40
			AE 241	3a 48ca Lot n°41

H-c

	AE	242	3a 79ca	Lot n°42
	AE	243	5a 21ca	Lot n°43
	AE	244	4a 33ca	Lot n°44
	AE	245	6a 68ca	Lot n°45
	AE	246	4a 22ca	Lot n°46
	AE	247	4a 64ca	Lot n°47
	AE	248	4a 73ca	Lot n°48
	AE	249	7a 01ca	Lot n°49
	AE	250	4a 75ca	Lot n°50
	AE	251	4a 84ca	Lot n°51
	AE	252	6a 10ca	Lot n°52
	AE	253	6a 07ca	Lot n°53
	AE	254	5a 84ca	Lot n°54
	AE	255	98ca	Chemin piétonnier commun
	AE	256	22ca	Emplacement Transformateur
	AE	257	20a 24ca	Voirie - Espaces Communs

L'arpentage a révélé une différence de UN CENTIARE (1ca) entre la contenance réelle et celle cadastrale, celle réelle étant inférieure à celle cadastrale

EN CONSEQUENCE et notamment :

- DEPOSER toutes pièces nécessaires
- FAIRE procéder à toutes divisions ou à toutes réunions de parcelles, signer tous documents et pièces y afférents
- ETABLIR la désignation complète, et l'origine de propriété, de ces immeubles, faire toutes déclarations, rappeler, cantonner et constituer toutes servitudes entre les différents lots, rappeler ou stipuler toutes conditions particulières
- FAIRE toutes déclarations sur les travaux réalisés ou en cours de réalisation
- CONVENIR, dans les termes du projet d'acte communiqué au MANDANT ou dans les termes que le MANDATAIRE jugera utiles, des modalités et conditions des servitudes grevant les lots suivants, savoir :

⇒ Les lots n° 36 et 37 sont grevés d'une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation d'eaux pluviales (PEHD Ø 400) permettant l'évacuation des eaux pluviales provenant du fossé dans lequel se déversent les eaux pluviales des lots n° 38, 39 et 40, par suite de la situation naturelle des lieux, vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C. « PRE VULIN », puis vers le réseau communal d'eaux pluviales

⇒ Les lots n°40, 41, 42 et 43 sont grevés d'une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation publique d'eaux usées (Fonte Ø 200)

He

⇒ Les lots n°40, 41, 42 et 43 sont grevés d'une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation d'eaux pluviales (PEHD Ø 300) permettant l'évacuation des eaux pluviales provenant de la propriété cadastrée sous le numéro 72 de la Section AE par suite de la situation naturelle des lieux, vers le réseau communal d'eaux pluviales

- STIPULER que la constitution de servitude au profit de la parcelle cadastrée sous le numéro 72 de la Section AE, appartenant à Monsieur François BOZONNET est consentie à titre purement gratuit par la société dénommée « NOVADE SAS » au profit du propriétaire du fonds servant.

- STIPULER que tout aménagement de ces servitudes ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

FAIRE toutes déclarations quant à l'état civil et à la capacité du MANDANT, déclarer notamment comme le constituant le fait ici :

- Que le Siège Social de la personne morale qu'il représente est à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- Qu'elle dépend du centre des Impôts de Impôts de BOURG EN BRESSE, 5, rue de la Grenouillère 01012 BOURG EN BRESSE
- Qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de ses biens par suite redressement ou liquidation judiciaires, liquidation de biens, faillite ou mesures pouvant entraîner confiscation totale ou partielle de biens ;

- RECONNAITRE que le MANDANT a reçu un projet de l'acte de dépôt de pièces complémentaires et de constitution de servitudes et déclarer avoir reçu toutes explications utiles.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

Le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

INFORMATION DES PARTIES

A titre d'information du mandant et de son mandataire, il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil, qui dispose :

« Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié. »

H-C

Par dérogation aux dispositions de l'article 1161 du Code civil, le mandataire présentement désigné pourra représenter un autre mandant dans les pouvoirs ci-dessus conférés ou même agir pour le compte des deux parties au contrat.

Fait à
Le

Paris en France
13/12/2018

lu et approuvé

bon pour pouvoir

Le Président de NOVADE

[Signature]
Henri CORMORECHE

N'omettez pas :

- de porter votre signature en bas de chaque page
- d'inscrire la mention « lu et approuvé, bon pour pouvoir », dater et signer sur la dernière page.



ORIGINAL

Procès-Verbal du Conseil d'Administration 19 Septembre 2018

Point n°3 - Présidence de la Filiale NOVADE

Administrateurs Présents :

Monsieur	Romain DAUBIÉ	Président Directeur Général
Mesdames	TARDY Carène	Conseillère Départementale du canton de Belley
	Hélène CEDILEAU	Conseillère Départementale du canton de Bourg en Bresse
Messieurs	Henri CORMORECHE	Conseiller Départemental du canton de Villars les Dombes
	Philippe EMIN	Conseiller Départemental du canton de Hauteville Lompnes
	Hubert BERTRAND	Maire de Saint-Genis-Pouilly
	Christian BUSSY	Maire de Meximieux
	Michel COLLETAZ	Maire d'Ixmere
	Michel FONTAINE	Maire-Adjoint de Bourg-en-Bresse
	Pascal DUCHAINE	Caisse d'Epargne Rhône Alpes
	Jean-François DUFOUR	Fédération du Bât. et des Travaux Publics de l'AIN
	Michel GALLET	Chambre de Commerce et d'Industrie de l'AIN
	Pierre VEROT	Dexia - Crédit Local de France

Administrateurs Excusés :

Mesdames	Barbara BELLE	Caisse des Dépôts et Consignations
	Anne-Marie TORUNSKI	Donne pouvoir à P. DUCHAINE
		Chambre des Métiers
		Donne pouvoir à R. DAUBIÉ
Messieurs	Jean DEGUERRY	Président du Conseil Départemental de l'AIN
		Donne pouvoir à H. CEDILEAU
	Pierre BERTHET	Maire de Belley
	Stéphane SAINT-SARDOS	Action Logement Immobilier

Participaient également :

Madame	Nadia DIAF	Directrice Intérimaire
Messieurs	Bernard PERRET	Futur Directeur
	Mohamed MABROUK	ERNST & YOUNG
	Jean-Noël HAENDLER	CSF
	Gilbert GROSBUS	CNL
Madame	Laurence ECOCHARD	Déléguée du personnel
Messieurs	Etienne GIROD	Comité d'Entreprise
	Christophe MATERGIAT	Comité d'Entreprise

Participants excusés :

Messieurs	Ghali BOUZAR	CLCV
	Mohamed ZIANI	INDECOSA CGT

Secrétariat :

Mesdames	Nathalie DERMIE	Secrétaire Général
	Valérie COLIN	Assistante service Juridique

Monsieur Romain DAUBIÉ remercie de leur présence l'ensemble des administrateurs

3 – PRESIDENCE DE LA FILIALE NOVADE

Le Président de la SEMCODA expose :

Monsieur Gérard LEVY, représentait la SEMCODA et exerçait les fonctions de Président au sein de la société NOVADE, filiale à 100% de la SEMCODA.

La SEMCODA, en qualité d'associé unique de la société NOVADE, doit désigner un nouveau Président au sein de la société NOVADE.

DECISION :

A l'unanimité, Monsieur Henri CORMORECHE est désigné par le conseil d'administration en qualité de Président de la société NOVADE.

POUR COPIE CONFORME

Le Président Directeur Général


Romain DAUBIE

La Directrice Intérimaire


Nadia DIAT

Commune de Polliat - Département de l'Ain

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ PRE VULIN

Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines, Environnementales et Paysagères (CPAUEP)

Ilot 06- Sous Ilots 09-10-11
Lots Individuels

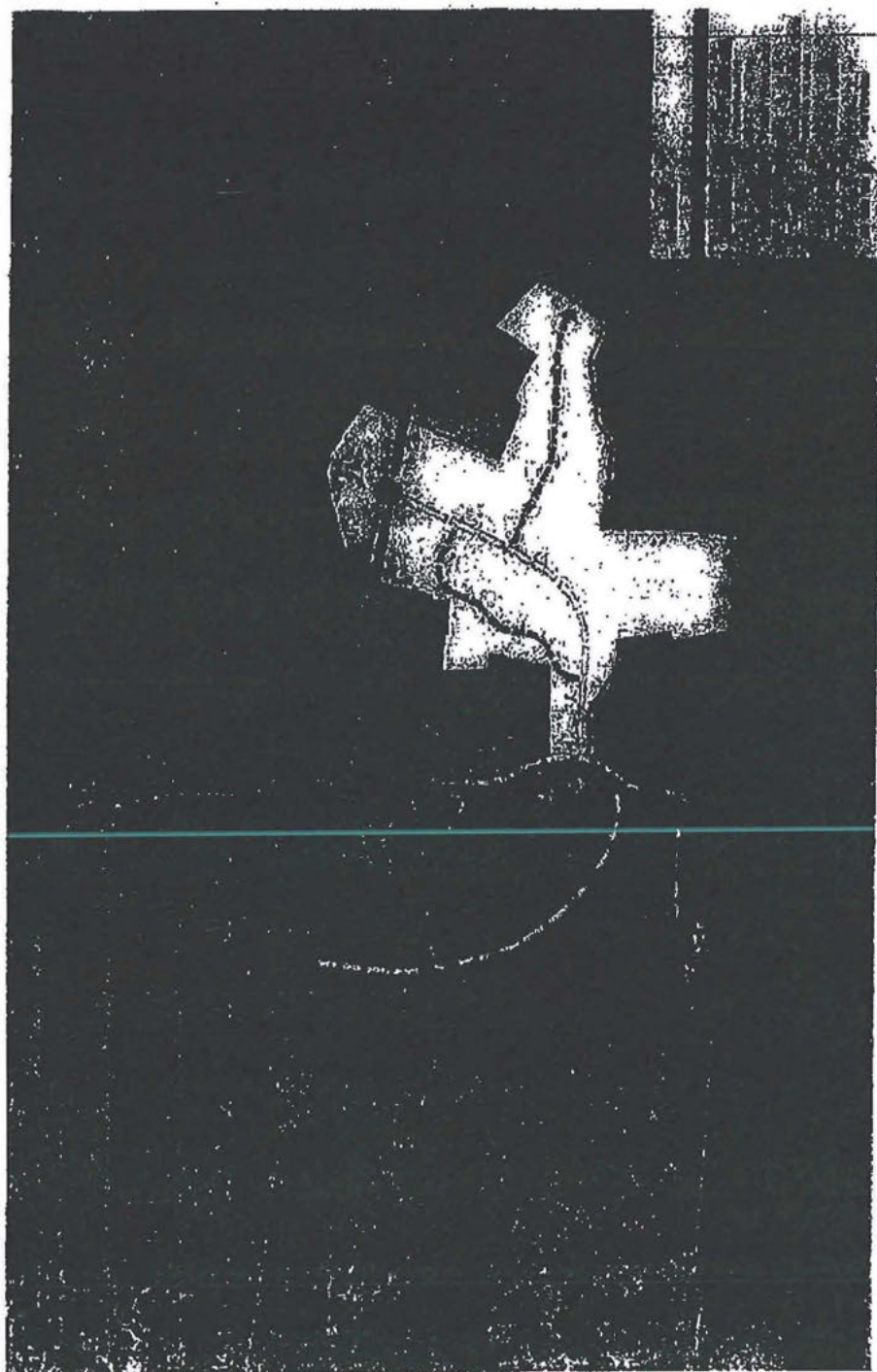
6 février 2017
Modifié le 05 octobre 2017

Ce CPAUEP modifié s'applique aux permis de Construire déposés après la date de signature
de Monsieur Le Maire du présent document

Le 24.10.2017
Christian BERNARD, Maire



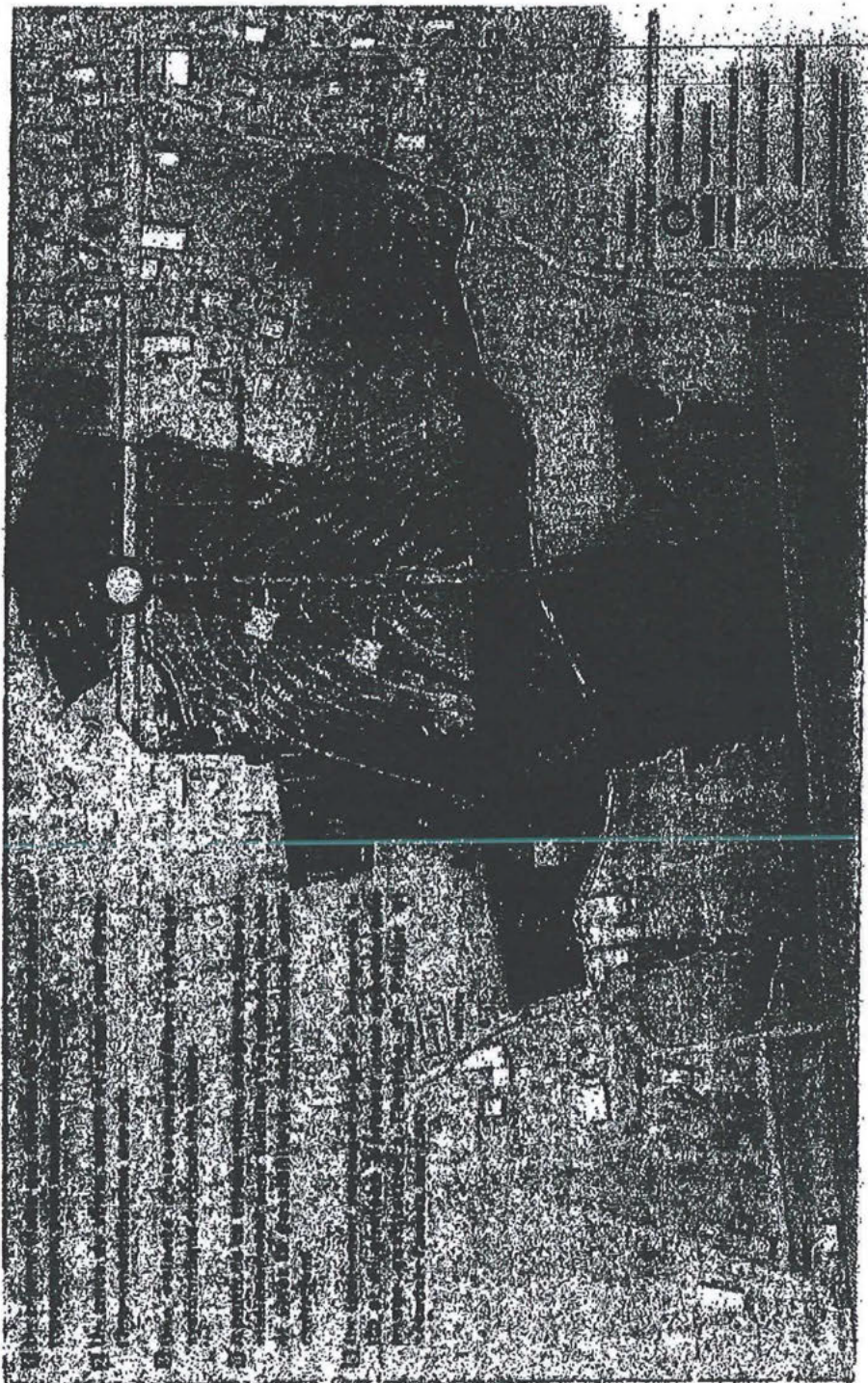
1. Le projet urbain	03
2. Phasage et découpage des îlots	10
3. Préconisations particulières îlot 6- sous îlot lots 09 - 10 - 11	12



QUARTIER DE POLLAT (G)

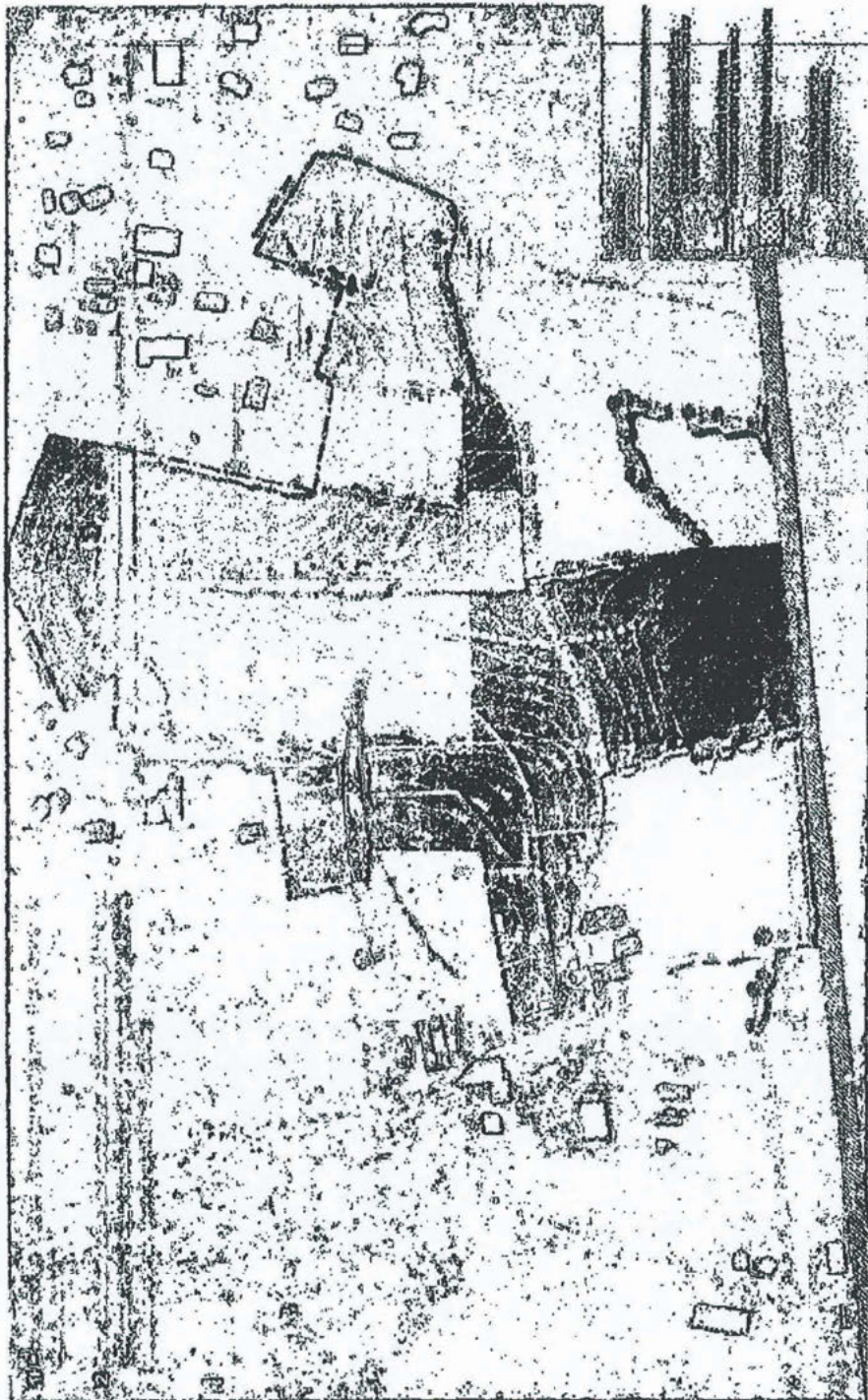


QUARTIER DE POLLIAT (01)



REGO QUARTIER DE POLLAT (01)

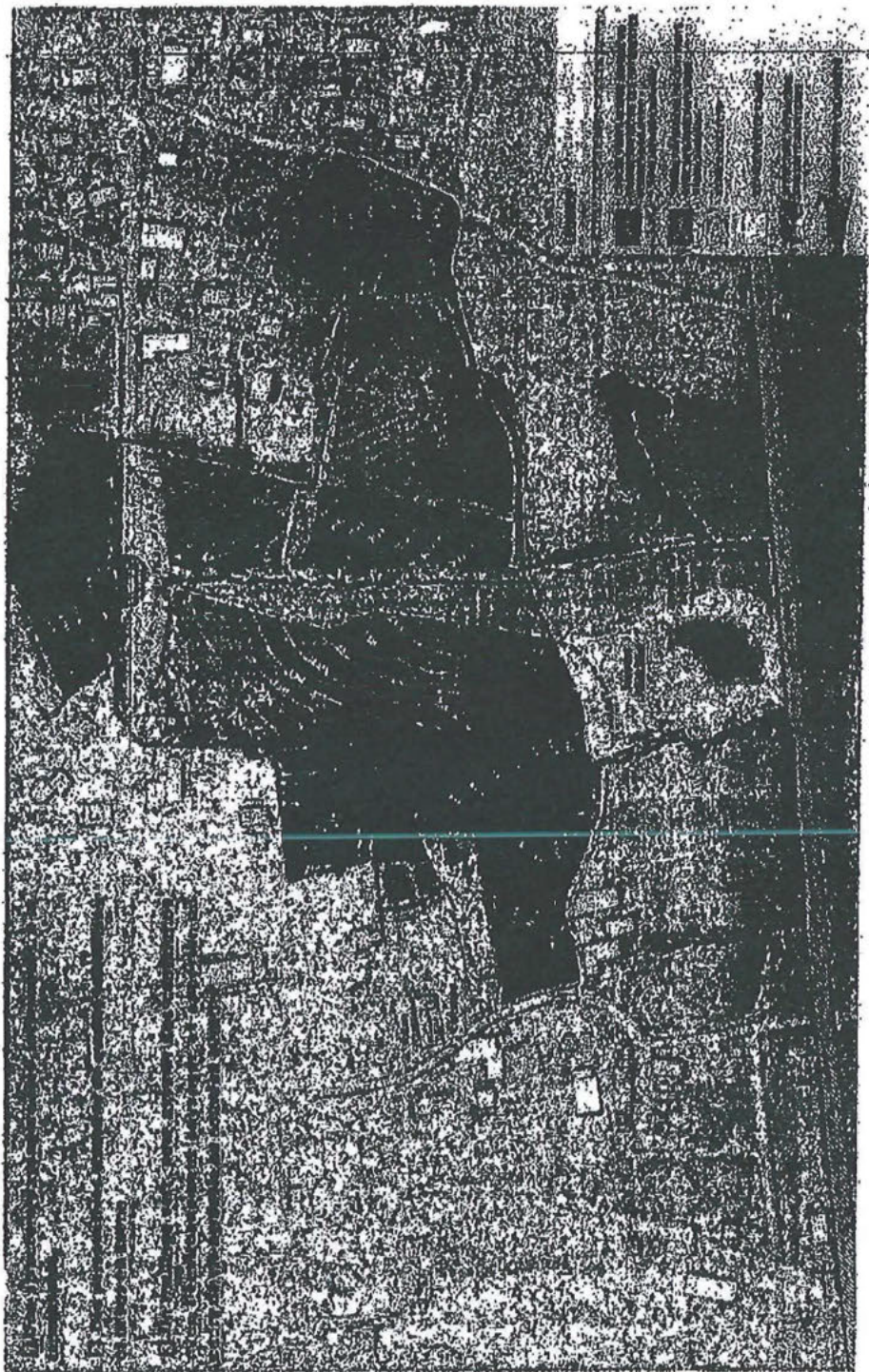
1. 1-5 projet urbain : Principes d'implantation : déplacement des masses exist.



Zone d'implantation
projeté 1-5

ECO QUARTIER DE POLLAT (C)

06/14



000 QUARTIER DE POLLIAT (01)

Les présentes règles de composition paysagère participent à une prise en compte générale du paysage existant pour garantir une bonne intégration de la ZAC.

Elles portent sur :

- les limites de l'opération en relation avec les haies végétales existantes, pour maintenir des espaces tampons entre l'urbain et le rural
- une insertion paysagère de valeur dans le traitement des limites de parcelles afin d'apporter une homogénéité et une qualité d'image à la ZAC
- un traitement soigné des zones de stationnement en cherchant à les intégrer par un accompagnement végétal et une organisation groupée.
- Le traitement de la bande « verte » du lot n°8

LES LIMITES DE L'OPÉRATION

Les bandes boisées présentes sur le site, sont des « motifs paysagers identitaires » qui présentent des enjeux de protection et de valorisation. Elles sont une transition entre l'urbain et le rural qui permet une bonne intégration de la ZAC.

L'objectif du traitement de ces limites est de maintenir les bandes boisées existantes ou à créer par l'aménageur, voire de les compléter selon nécessité.

CONSEIL DE PLANTATIONS POUR LA CRÉATION OU LE COMPLÈMENT DE BANDES BOISÉES

Composition en mélange, associant des arbres à grand développement et des arbustes dits de garnissage :

Arbres :

- Erable champêtre, sycamore
- Aune
- Bouleau
- Frêne
- Peuplier blanc, tremble

Arbustes :

- Noysetier
- Cornouiller
- Viorne
- Prunellier
- Troène
- Merisier
- Pruneller

CONSEIL D'ENTRETIEN DES BANDES BOISÉES

L'entretien consiste en un nettoyage de manière à conserver l'esthétique naturelle des bandes boisées et à les éclaircir pour favoriser leur bon développement :

- Elagage des branches basses des arbres et arbustes,
- Débroussaillage pour supprimer les bois morts.

LES LIMITES DE PARCELLES

Une attention particulière doit être portée sur le traitement des limites de propriété, notamment sur la limite avec l'espace public qui participe à la cohérence du paysage.

Le traitement des limites séparatives vise à former des écrans visuels attractifs en toute saison et organiser des apaisements végétaux de transition entre l'espace jardin et l'espace public et naturel.

En façade sur rue, les clôtures privatives type murs, clôture grillagée, devront être accompagnées systématiquement de plantations de manière à constituer des haies végétales variées, alternant, 3 à 5 variétés, figurant dans la liste des végétaux suivants.

Les talus seront végétalisés par des plantations arbustives ou couvre-sol.

Le gazon est à éviter.

Les enrochements sont proscrits.

LISTE DE VÉGÉTAUX RECOMMANDÉS

- Ligustrum sinense
- Abelia grandiflora
- Philadelphus fraseri 'Red robin' (Photinia)
- Rosiers paysagers
- Viorne
- Noysetier
- Chèvrefeuille
- Saule marin
- Cornouiller

À ÉVITER :

- Les plantations monospécifiques type Thuyas, Laurier palme, troène, qui tendent à banaliser le paysage et favoriser la propagation des maladies et parasites.
- Les dispositions régulières et répétitives, les haies conçues en tronçons monotones et successifs

À PRIVILÉGIER :

- Des haies diversifiées composées d'essences locales : une association en mélange de 3 essences minimum pour une meilleure résistance aux ravageurs et intempéries, pour un effet décoratif prolongé (floraisons échelonnées, variation des teints du feuillage), pour parvenir à une qualité écologique (abris et niches écologiques pour la faune).

CONSEIL D'ENTRETIEN DES HAIES LIBRES

Taille d'hiver et taille en vert pendant la période végétative et selon les espèces, pour contrôler le développement de la haie en hauteur et en largeur et éviter le dégarnissement des arbustes par le bas.

LES ZONES DE STATIONNEMENT

Les zones de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager soigné.

Il sera privilégié :

- des plantations de type arbustes couvre-sols et arbres d'ombrage pour assurer une continuité paysagère avec le traitement des rues de desserte.

Arbustes bas type couvre-sol

- Cornus stolonifera 'Kelsey' (cornouiller)
- Potentilla fruticosa 'Abbotswood' (potentilla)
- Hypericum 'Hidcote' (Millepertuis)

Arbres

- Sophora japonica
- Acer saccharinum (érable)
- Pinus sylvestris (pin sylvestre)

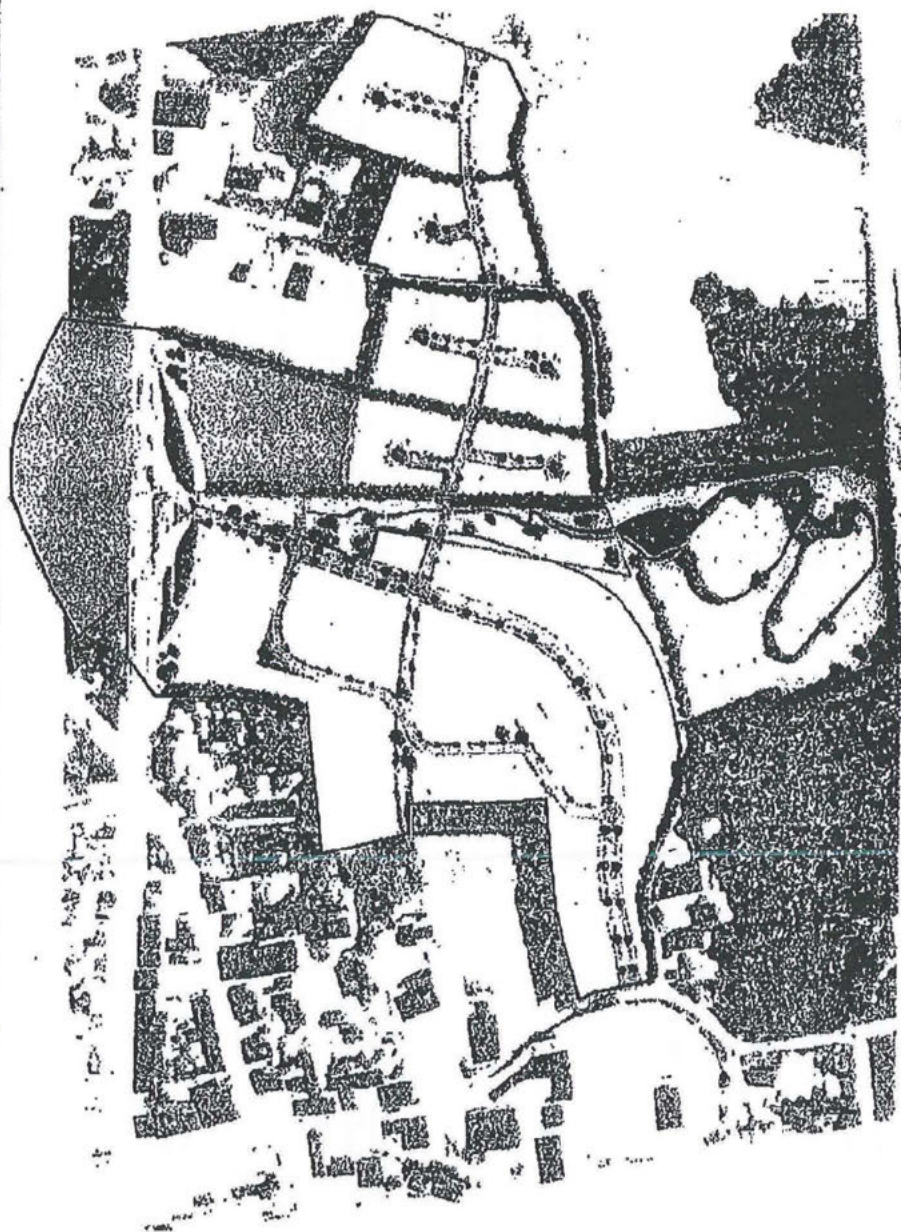
- la construction d'abris type pergolas accompagnées de plantes grimpantes à adapter selon les contraintes du sol et de l'ensoleillement, type :

- Vigne vierge
- Hortensia grimpant
- Bignone
- Chèvrefeuille
- Liens

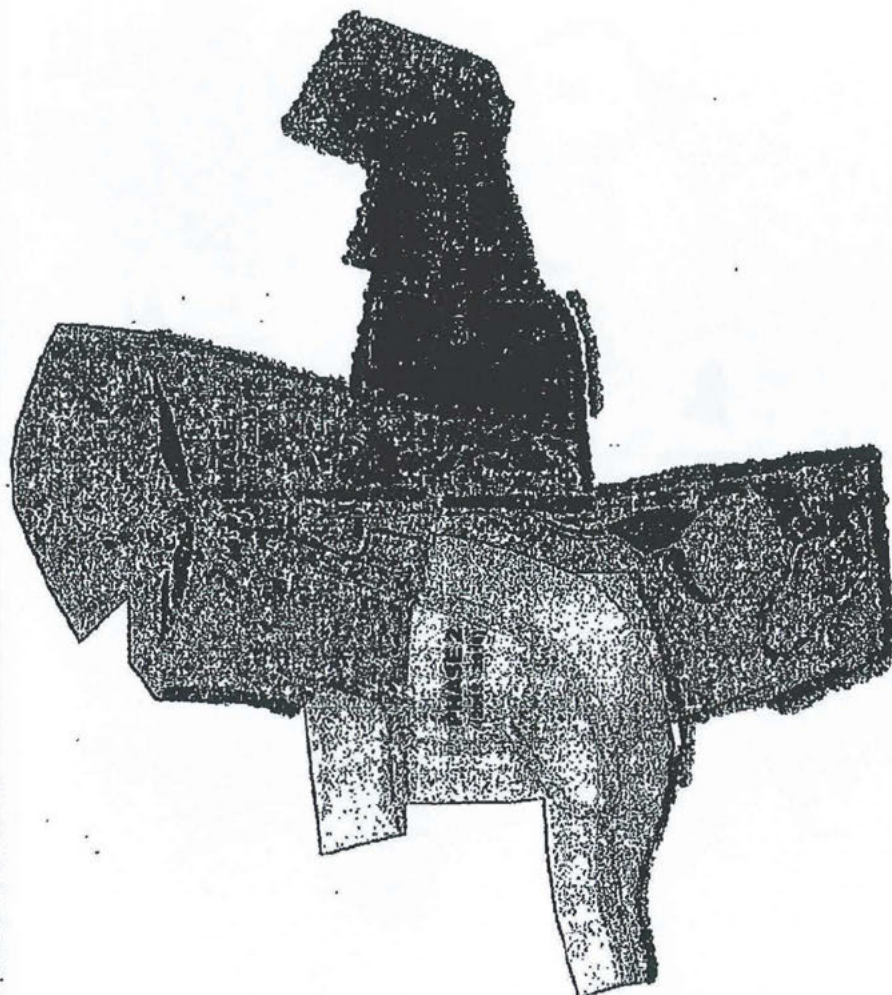
LA BANDE VERTE DU LOT N°8

L'objectif de traitement est de permettre une vue dégagée et ouverte sur le paysage de la vallée de la Veyre.

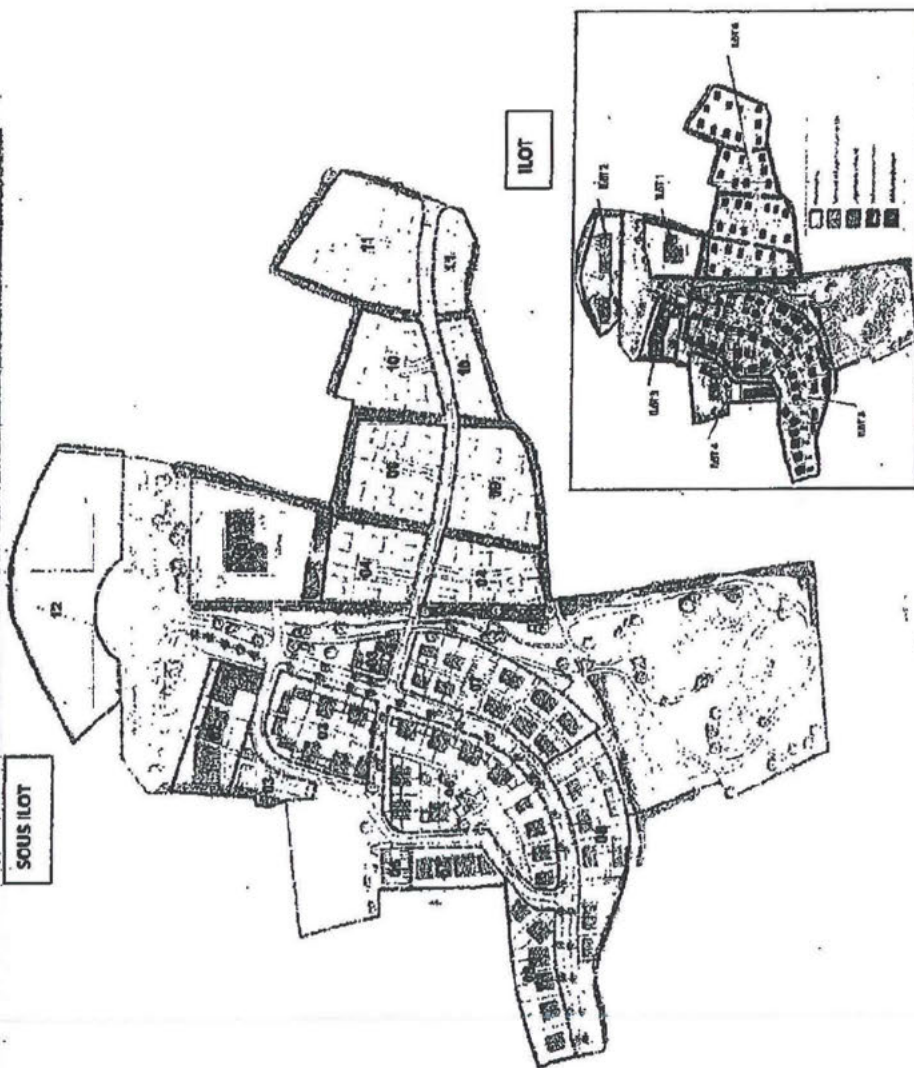
Il est recommandé de faire la bande en prairie ou, si tel est le cas, de la planter en arbustes couvre-sol d'une seule espèce végétale type Cotoneaster dammeri ou Symphoricarpos, en densité suffisante pour assurer rapidement un tapis homogène.



QUARTIER DE POLLIAT (01)



ECCO QUARTIER DE POLLIAT (01)



Ilot	Sous lot	Destination
01	01	Commerces
03	02	Services
02	12	Commerces
06	02	Logements
	03	
	04	
	05	
	06	
	07	
	08	
	09	
	10	

ECO QUARTIER DE POLLAT (01)

Données programme :

Les antennes de desserte seront réalisées par l'aménageur, l'implantation du bâti et le traitement des limites doivent parfaire l'inscription dans la structure paysagère composée de lanières végétales et arbres remarquables sur les parcelles des antennes.

Nota : Les recommandations sont présentées sur fond de plan de composition pour une meilleure compréhension. Ce plan est indicatif. Les architectes pourront proposer des dispositions différentes correspondant à ces orientations tenant compte de leur sensibilité et de leur programme.

Organisation de la parcelle :

Accès :

Les accès aux parcelles seront réalisés sur la parcelle.

Parking :

Deux places par lot seront réalisées sur la parcelle.

Afin de limiter les zones minimales et l'aire d'évolution des véhicules, il est conseillé de réaliser une place dans le bâtiment ou sous abri indépendant et une place dans le prolongement plutôt que latéralement.

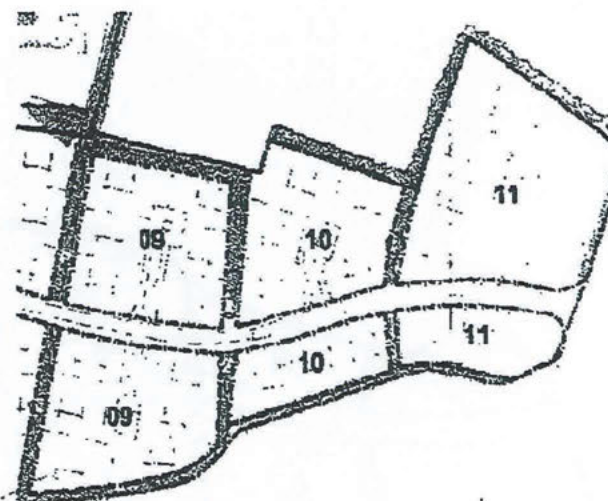
Architecture :

La volumétrie du bâti devra être simple.

Paysagement :

Les espaces extérieurs devront être paysagés et plantés avec soin, en particulier en bordure de la voie de desserte.

La limite entre espace public et parcelle sera marquée (haie, ...).



Implantation du bâti :

Implantation :

- Une façade de bâtiment en limite de l'antenne est souhaitée. Hauteur : 5 mètres au forfait par rapport au TN.
- Retrait par rapport à la rue de la passerelle, chemin des Jomins, chemin du ruisseau : 3 mètres.
- Au niveau des impasses : Implantation en alignement ou à 3 mètres.
- Le portail d'entrée devra être réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur la voirie routière et piétonne.

Talus ou soutènements : -1,5 mètre maxi par rapport au TN.

Traitements architecturaux particuliers :

Rythmes :

Les volumes simples et un jeu de toiture seront recherchés.

Eléments particuliers :

Un traitement soigné des pignons sera recherché.

Le stationnement pourra être réalisé sous forme d'abri ou d'auvent ou être intégré dans les constructions.

Traitement des limites et mouvements de terrain :

Les clôtures de type grillagé de 1.00 m minimum sans murets doublées d'une haie variée sont autorisées.

Traitement des entrées :

Muret de 1.50 m de hauteur et 3.00 m mini de largeur (intégration des boîtes aux lettres, logettes, éclairage...).

Portail d'entrée de couleur noire ou gris anthracite.

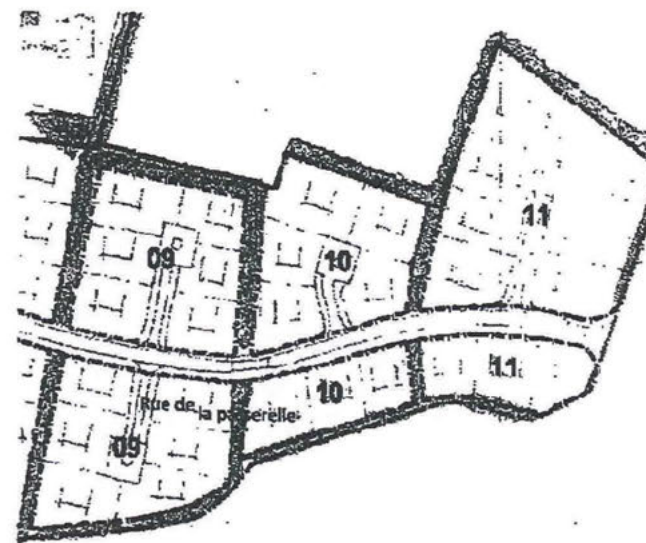
Matériaux de façade :

Maçonnerie enduite suivant teintes environnantes et bardages bois.

Terrasse végétalisée.

Matériaux de couverture :

Tuiles, métal à petites ondes, terrasses végétalisées.



Prescriptions liées aux pluies exceptionnelles :

Construction des lots :

Les interdictions :

Dans le cadre de l'aménagement des lots sont interdits :

- Les clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux (les clôtures ajourées sont autorisées),
- Les remblais autres que ceux liés aux habitations et aux terrassements des plateformes.

Prescriptions :

- Le premier plancher de la construction doit être réalisé avec une altitude au-dessus (+) 0.20 m du terrain fini (terrain suite aux mouvements de terres dus à la construction). Pour les murs sans ouverture en limite de propriété, cette disposition ne s'applique pas.
- Les clôtures doivent être montées sans fondation faisant saillie au sol et ne doivent pas comporter de muret de soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les volées d'accès et terrasses doivent être réalisés au niveau du terrain projet, elles devront être hydrauliquement transparentes, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- Les espaces verts, et de loisirs en plein air, aires de jeux, doivent être au niveau du terrain projet et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Le terrain niveau projet devra être hydrauliquement transparent, permettant le libre écoulement des eaux : reproduction du niveau du terrain naturel (sens général de la topographie) pour maintenir l'écoulement en point bas de la zone.

Les constructions doivent être, autant que de possible, non vulnérables aux inondations :

- Les constructions doivent être fondées dans le sol de manière à résister aux affouillements, tassements ou érosions localisés.
- Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter que l'eau ne remonte par capillarité dans les murs des bâtiments, par exemple :
 - Eviter l'emploi de liants à base de plâtre ;
 - Traiter les parties métalliques des ossatures de construction ;
 - Eviter les revêtements de sol et de mur sensibles à l'eau ;
 - Utiliser des matériaux hydrofuges pour l'isolation.

Les recommandations :

- Limiter, autant que possible, la création des ouvertures pour les accès en direction de l'amont (côté Nord des lots) ;
- La création de sous-sol est déconseillée, dans le cas contraire des prescriptions seront à respecter :
 - Installer des pompes d'épuisement pour l'évacuation des eaux ;
 - Les réseaux secs (gaz, téléphone, électricité) doivent être conçus pour être immergés et devront être dotés de dispositifs de mise hors circuit automatique.

La mise hors circuit devra être effective en cas de montée des eaux :
➢ Stocker les matériaux sensibles à l'eau en hauteur.

Réseaux d'assainissement :

Eaux usées :

- Les réseaux d'assainissement seront étanches et adaptés pour éviter l'aggravation des risques d'inondation des habitations par refoulement à partir du réseau collectif de la ZAC (dispositifs anti-refoulement sur le réseau à la sortie du lot, sur la partie privative, à charge acquéreur). Les réseaux doivent être munis de tampons verrouillés.

Eaux pluviales :

- Le drainage et la collecte des eaux de ruissellement doivent s'effectuer perpendiculairement à la pente naturelle.

Aménagement des espaces verts :

- Les plantations d'arbres à enracinements superficiels seront interdites,
- Les plantations d'arbres (hauteur égale ou supérieure à 3 mètres) doivent être espacées d'au moins 3 mètres.
- Les plantations d'arbustes pourront être espacées d'un minimum de 2 mètres, la taille de ces plantations devra être maintenue inférieure à 2 mètres.
- Favoriser les pratiques qui privilégieront les méthodes visant à limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration : par exemples plantation de haies perpendiculaires à la pente, ...



Rhône Alpes et Bourgogne
Délégation Travaux
Pôle Appui

20 Avenue Victor Hugo
71100 CHALON SUR SAÔNE

Vos références :
Nos références : R34-1902137
Interlocuteur : M. CURT Ludovic
Tél. : 04-74-25-55-72
E-mail : ludovic.curt@enedis-grdf.fr

Viriat, le 14/08/2018

CONVENTION DE SERVITUDES

applicable aux

OUVRAGES de DISTRIBUTION PUBLIQUE de GAZ

ENTRE :

GRDF, Gaz Réseau Distribution France, filiale du groupe ENGIE, Société Anonyme ayant son siège 8, rue Condorcet 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 444 786 511, faisant élection de domicile à GRDF, 68 rue Villette à LYON et représentée par Monsieur Jean-Pierre BERINGUIER, Directeur Unité Réseau Gaz Sillon Rhodanien, dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommé GRDF,

ET

- NOVADE
- 16 Rue de la Grenouillère, 01000 BOURG EN BRESSE
so bd du Maniche leclerc

Ci-après dénommé le Propriétaire.

2

4

**ARTICLE PREMIER**

Le Propriétaire après avoir pris connaissance du tracé de la canalisation GAZ notifiée par GRDF, consent à ce dernier une servitude de passage sur les parcelles désignées ci-après qu'il déclare lui appartenir :

PARCELLE située sur la commune de POLLAT.

N° d'ordre	Cadaastre		CL	Contenance	Lieu dit ou Rue et N°	Nature	Longueur empruntée
	Section	N°					
1	AE	188		28 116 m²	ZAC du Pré Vulin - Secteur B Phase 3	Terrain	230 m

Un plan parcellaire mentionnant la bande de servitude sera annexé à la présente. Le propriétaire donne à GRDF, les droits de l'autorité concédante étant expressément réservés, et à toute personne mandatée par lui les droits suivants :

Etablir à demeure dans une bande de 2 mètres une canalisation et ses accessoires techniques dont tout élément sera situé au moins à 0.65 mètres de la surface naturelle du sol.

- établir éventuellement une ou plusieurs conduites de renforcement dans ladite bande;
- pénétrer sur lesdites parcelles, en ce qui concerne ses agents ou les préposés des entreprises agissant pour son compte, et y exécuter tous les travaux nécessaires à la construction l'exploitation, la surveillance, la maintenance, l'entretien, la modification, la mise en conformité, le renforcement, le renouvellement, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie de la ou des canalisations et des ouvrages accessoires,
- occuper temporairement pour l'exécution des travaux de pose des ouvrages une largeur supplémentaire de terrain occupation donnant droit au Propriétaire ou à l'Exploitant à la remise en état dans les conditions prévues à l'article 3, alinéa a, ci-dessous,

ARTICLE 2

Le Propriétaire conserve la pleine propriété du terrain grevé de servitudes dans les conditions qui précèdent mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit, l'enlèvement ou le déplacement du ou des ouvrages désignés à l'article 1.

SC



Il s'engage cependant :

- a. à ne procéder, sauf accord préalable de GRDF, dans la bande de 2 mètres visée à l'article 1, alinéa a, à aucune modification de profil de terrain, plantation d'arbres ou d'arbustes, ni à aucune façon culturale descendant à plus de 0,40 mètres de profondeur.
- b. à s'abstenir de tout fait de nature à nuire à la construction l'exploitation, la surveillance, la maintenance, l'entretien, la modification, la mise en conformité, le renforcement, le renouvellement, la réparation, l'enlèvement de tout ou partie des ouvrages prévus ci-dessus.
- c. en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de l'une ou de plusieurs des parcelles considérées, à dénoncer au nouvel ayant droit les servitudes dont elles sont grevées par la présente convention, en obligeant expressément ledit ayant droit à la respecter en ses lieux et place. A cet effet, le propriétaire s'engage à mentionner dans l'acte formalisant la mutation les servitudes dont elles sont grevées les parcelles par la présente, afin que ces servitudes soient supportées par l'ayant droit.
- d. en cas de changement d'exploitant de l'une ou de plusieurs des parcelles susvisées, de mise en location ou de changement de locataire, à lui dénoncer les servitudes spécifiées ci-dessus en l'obligeant à les respecter.

ARTICLE 3

GRDF s'engage :

- a. à remettre en état les terrains à la suite des travaux de construction, d'exploitation, de surveillance, de maintenance, d'entretien, de modification, de mise en conformité, de renforcement des ouvrages concernés, étant formellement indiqué qu'une fois ces travaux terminés, le Propriétaire aura la libre disposition du terrain sur lequel la culture pourra être normalement effectuée, sous réserve de ce qui est stipulé ci-dessus (art. 2, alinéa a),
- b. à prendre toutes les précautions nécessaires pour limiter les troubles de jouissance des parcelles traversées,

Il est précisé :

qu'un état contradictoire des lieux sera établi par les parties avant toute pénétration sur la ou lesdites parcelles et après toute exécution de travaux



ARTICLE 4

Le Propriétaire accepte les droits consentis à GRDF par la présente convention, et en donne quittance sans réserve à titre gracieux.

ARTICLE 5

Le Propriétaire s'engage à porter la présente convention à la connaissance des personnes, qui ont ou qui acquièrent des droits sur la (les) parcelle(s) traversée(s) par les ouvrages, notamment en cas de transfert de propriété ou de changement de locataire. Il s'engage en outre à faire reporter dans tout acte relatif à ces terrains l'existence de la convention.

ARTICLE 6

Le Tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est celui de la situation de la parcelle.

ARTICLE 7

L'ouvrage visé dans la présente convention fait partie intégrante de la concession de distribution publique de gaz de la commune de POLLIAT.

ARTICLE 8

La présente convention prend effet à compter de ce jour et est conclue pour la durée de l'exploitation de l'ouvrage, éventuellement renouvelé, ou de tout autre qui viendrait à lui être substitué.

17 SEP. 2018

Fait en 2 exemplaires, à VIRIAT, le 14/08/2018

Le Propriétaire

Lu et Approuvé

Pour GRDF

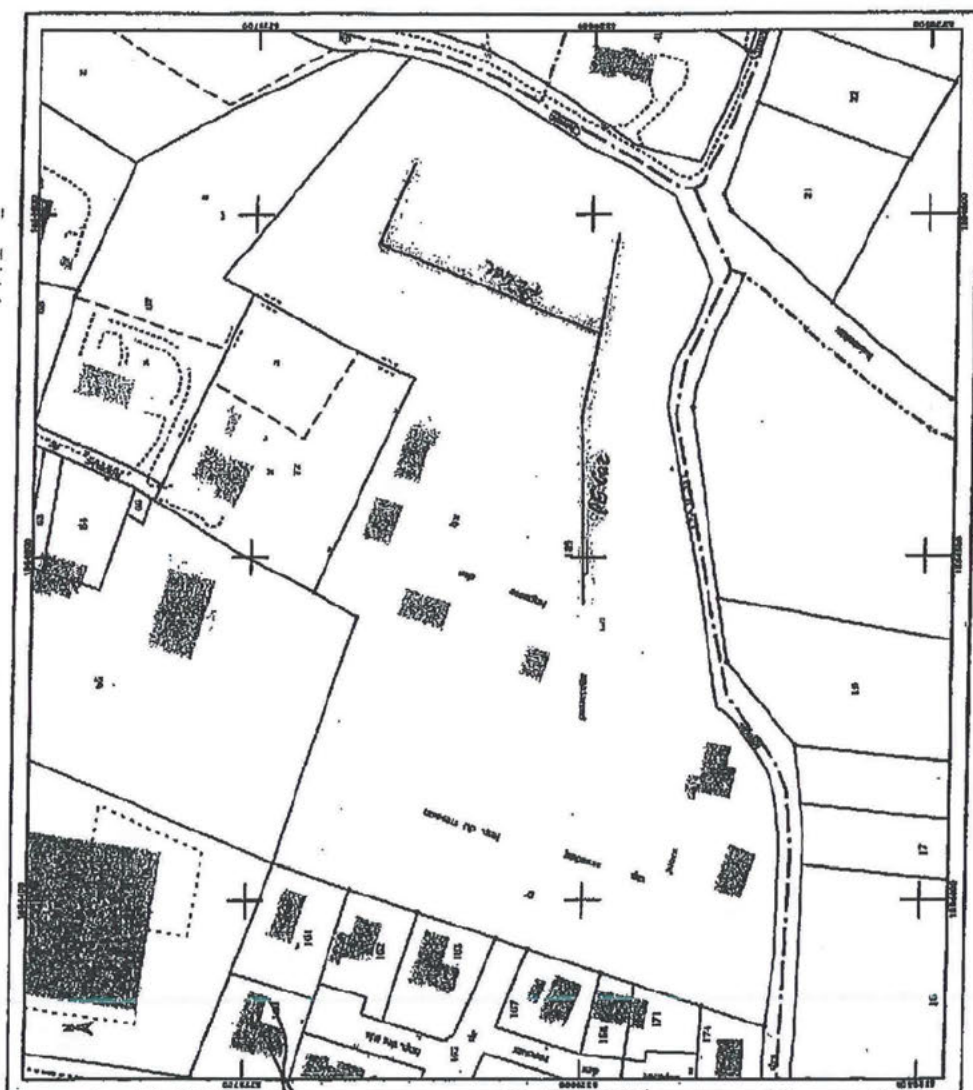
DIRECTION RÉSEAUX RHÔNE ALPES ET BOURGOGNE
Délégation Travaux
20, avenue Victor Hugo - BP 40162
71104 CHALON SUR SAÔNE CEDEX

Lu et Approuvé LU ET APPROUVE

Annexe : plan parcellaire mentionnant la bande de servitude

NB : Parapher les pages et signer la dernière page

Stéphane CANABATE
Chef de Pôle Gaz Bresse-Bourgogne



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

[Signature]

Département : AIN Commune : POLLIN	Section : AE Folio : 003 AE 01 Échelle graphique : 1/1000 Échelle réelle : 1/1000 Date d'émission : 22/05/2013 (Service Technique Public) Coordonnées en projet : RCP/CC-46	La plan illustré sur cet extrait est géré par le Centre des Impôts Foncier (CICF) de BOURG EN BRESSE PTCC Ain S-nr de la Casse d'alignement 01000 01000 BOURG EN BRESSE N° 04 74 65 77 00 - Fax 04 74 65 05 06 pcc.ain@pcc.finances.gouv.fr	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr ©2017 Ministère de l'Économie et des Finances publics
--	---	--	---

DOSSIER : Société « NOVADE SAS » - Z.A.C. du PRE VULIN à POLLIAT
NATURE : Procuration pour vendre
REFERENCE : NB

PROCURATION POUR VENDRE

LE SOUSSIGNE

Monsieur Henri CORMORECHE, Président de la Société dénommée «NOVADE SAS », domicilié à BOURG EN BRESSE, 10, boulevard du Maréchal Leclerc,

Agissant au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "NOVADE SAS", Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 1.000.000,00 €

Ayant son siège social à BOURG EN BRESSE (Ain) 10, boulevard du Maréchal Leclerc - CS 40081 et précédemment 16, Place de la Grenouillère

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro 758.200.521 et identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro SIREN 758200521 RCS BOURG EN BRESSE.

En sa qualité de Président de la Société dénommée « NOVADE SAS », nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de la SEMCODA associé unique de la Société dénommée « NOVADE SAS, valant Assemblée Générale de ladite Société «NOVADE SAS» en date du 19 septembre 2018 dont une copie certifiée conforme d'un extrait du registre des délibérations demeurera jointe et annexée aux présentes, et ayant tous pouvoirs à cet effet, avec faculté de substitution tant en vertu de la loi, que de l'article 9.2 des statuts de ladite Société

Ci-après dénommé «LE MANDANT».

CONSTITUE pour son mandataire :

Monsieur Florent FARGEOT, Chargé d'Opérations, domicilié à BOURG EN BRESSE (Ain), 10, boulevard Maréchal Leclerc, au siège de la Société dénommée "NOVADE SAS"

Ou à défaut :

Madame Nathalie BOUCHISSE, Clerc de Notaire, domiciliée à MEZERIAT (Ain), 165, route de Fay, en l'office Notarial sis audit lieu

Ou à défaut encore :

Ar

Tout collaborateur de l'étude de Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEROZ, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à MEZERIAT (Ain), 165, route de Fay,

Ci-après dénommés 'LE MANDATAIRE'

A qui il donne pouvoir, pour et au nom de la Société qu'il représente, de :

VENDRE moyennant le prix et aux charges qui seront convenus préalablement par la Société dénommée « NOVADE SAS », ainsi que sous les charges que le MANDATAIRE jugera convenables, le ou les immeubles ci-dessous désignés, au profit des acquéreurs qui seront choisis par ladite Société

DESIGNATION DU BIEN A VENDRE

Sur la Commune de POLLIAT (Ain), lieudit « La Genete »

Diverses parcelles de terrain à bâtir, soit les lots n°35 à 54 du Secteur B des sous-lots 9, 10 et 11 dépendant de l'Ilot 6 de la Z.A.C. « PRE VULIN »
Figurant au cadastre de la manière suivante :

35	AE	235	La Genete	5a 51ca
36	AE	236	"	5a 27ca
37	AE	237	"	4a 24ca
38	AE	238	"	4a 49ca
39	AE	239	"	4a 74ca
40	AE	240	"	5a 52ca
41	AE	241	"	3a 48ca
42	AE	242	"	3a 79ca
43	AE	243	"	5a 21ca
44	AE	244	"	4a 33ca
45	AE	245	"	6a 68ca
46	AE	246	"	4a 22ca
47	AE	247	"	4a 64ca
48	AE	248	"	4a 73ca
49	AE	249	"	7a 01ca
50	AE	250	"	4a 75ca
51	AE	251	"	4a 84ca
52	AE	255	"	6a 10ca
53	AE	253	"	6a 07ca
54	AE	254	"	5a 84ca

H-c

Ces biens constituent les lots numéros TRENTE CINQ (35) à CINQUANTE QUATRE (54) de la Secteur B des sous-lots 9, 10 et 11 dépendant de l'lot 6 de la Z.A.C. « PRE VULIN » régulièrement autorisée et approuvée.

L'ensemble des pièces constitutives de la Z.A.C. « PRE VULIN » a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial sis à MEZERAT (Ain) dont était alors titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires Associés", suivant acte reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé sus-nommé, le 23 juillet 2013, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 31 juillet 2013 volume 2013 P numéro 3754.

Ledit acte de dépôt a fait l'objet d'une attestation rectificative établie par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé membre de la Société Civile Professionnelle « Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés », titulaire de l'Office Notarial sis à MEZERAT (Ain), le 8 janvier 2014 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 10 janvier 2014 volume 2014P numéro 157.

Un acte de dépôt de pièces complémentaires du dossier de la Z.A.C. « PRE VULIN », a fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dont est titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés", sis à MEZERAT (Ain), suivant acte reçu le 30 août 2017 par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé sus-nommé, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière BOURG EN BRESSE (Ain) le 19 septembre 2017, volume 2017 P, numéro 4685.

Les pièces complémentaires du dossier de la Z.A.C. « PRE VULIN », concernant les 20 nouveaux lots n°35 à 54 feront l'objet d'un nouvel acte de dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dont est titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés", sis à MEZERAT (Ain), suivant acte à recevoir par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé sus-nommé dont une copie authentique sera publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), avant ou en même temps qu'une copie authentique de chaque acte de vente

Et avec ladite parcelle, tous droits de propriété et d'usage des installations de viabilité et d'équipement du lotissement, tel que le tout résulte des pièces du lotissement sus-énoncées

CONDITIONS PARTICULIERES

Les compromis ou promesse de vente et la vente auront lieu sous les charges et conditions que le MANDATAIRE jugera convenables et notamment sous les conditions particulières résultant :

- Des pièces du dossier de la Z.A.C. « PRE VULIN »

Hc

- Du cahier des charges de cession des terrains (COCT) situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. « PRE VULIN » approuvé le 20 février 2017 en ce qui concerne les terrains dépendant des sous-ilots 9, 10 et 11 dépendant de l'Ilot 6 et de ses annexes :

- Un cahier des limites de prestations générales lots individuels
- Un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères comprenant les préconisations particulières aux Sous-ilots 9-10 et 11

Etant ici précisé que le Cahier des Prescriptions Architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUEP) a été modifié le 5 octobre 2017 et approuvé par Monsieur Le Maire de POLLIAT le 24 octobre 2017

Ce cahier modifié s'applique aux permis de construire déposés après le 24 octobre 2017

Documents dont le MANDANT déclare avoir reçu copie.

EN CONSEQUENCE et notamment :

- SIGNER tous avant-contrats de vente et tous actes de vente concernant le BIEN vendu.

- ETABLIR la désignation complète et l'origine de propriété dudit bien ; faire dresser tous cahiers des charges, faire toutes déclarations relatives aux locations, relater toutes servitudes existantes et en stipuler toutes nouvelles.

- FAIRE toutes déclarations concernant le BIEN vendu relativement :
 - A sa destination, à son état et aux travaux effectués sur celui-ci.
 - A l'existence ou à l'absence d'une installation au gaz naturel, d'un contrat d'affichage ou d'une convention ANAH.
 - A l'archéologie préventive et aux vestiges archéologiques.
 - Aux risques naturels, miniers et technologiques, aux secteurs d'informations sur les sols, aux monuments historiques et aux nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques.
 - Et à sa situation au regard des dispositions d'urbanisme.

- ETABLIR tous pactes de préférence ;

- OBLIGER le MANDANT à toutes les garanties et au rapport de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation ;

- FIXER l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement des prix, stipuler tous intérêts ; recevoir le prix en principal et intérêts, soit comptant, soit aux termes convenus ou par anticipation ; consentir toutes prorogations de délai ; faire toutes délégations et indications de paiement aux créanciers inscrits sur les immeubles, consentir toutes subrogations ;

H-c

- ACCEPTER de l'acquéreur ou de tous autres, toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement du prix de vente, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances.

- REGLER et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant.

- FAIRE toutes déclarations d'état civil et autres, déclarer notamment comme le MANDANT le fait ici : qu'il n'existe de son chef aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de ses biens par suite de mise sous sauvegarde de justice, tutelle, curatelle, cessation de paiement, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaires, liquidation de biens, faillite ou mesures pouvant entraîner confiscation totale ou partielle de biens ;

- FAIRE toutes déclarations sur la situation hypothécaire du BIEN.

- FAIRE toutes déclarations nécessaires, notamment :

- * quant à son état civil et à sa capacité,
- * en vue de bénéficier de tous allègements fiscaux autorisés par la loi,
- * concernant l'application des dispositions des articles L.271-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,
- * relatives à la sincérité du prix.

- FAIRE toutes déclarations en vue de la liquidation des droits de mutation et notamment déclarer :

- que la Société venderesse être assujettie à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;

- qu'elle agira en tant que tel ;

- que le BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

- le montant de la marge réalisée au titre de la cession et le montant de la taxe sur la valeur ajoutée perçue sur la marge au taux de 20% et calculée conformément aux dispositions l'article 268 Code général des impôts et du Récrit fiscal n°2010/21 du 10 avril 2010,

- que la taxe sur la valeur ajoutée sera acquittée par la Société Venderesse sur imprimé CA3, à la recette des impôts de BOURG EN BRESSE (Ain), 5, rue de la Grenouillère 01012 BOURG EN BRESSE Cédex et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est le numéro FR1Q758200521.

- PURGER tous droits de préemption auquel pourrait être soumis le BIEN vendu.

- FAIRE toutes déclarations relativement à l'éventuelle intervention d'un intermédiaire pour la négociation de la vente du BIEN, SUPPORTER et

H-c

REGLER toute commission mise à la charge de la Société dénommée « NOVADE SAS »

- RESILIER tous contrats d'assurance et tous contrats d'abonnement concernant le BIEN vendu.

- DECLARER être parfaitement informé de la réglementation concernant la lésion et avoir reçu toutes explications utiles du notaire chargé de la vente.

- FAIRE toutes déclarations concernant l'assainissement du BIEN vendu et sa situation relativement à la réglementation sur les termites, sur les piscines enterrées non closes et sur les installations classées.

- FAIRE toutes déclarations relativement à l'assurance dommages ouvrages et à la présence éventuelle d'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.

- PREVOIR éventuellement le recours à un conciliateur en cas de litige.

- PRENDRE connaissance des dispositions des articles L.271-1 à L.271-3 du Code de la construction et de l'habitation qui sont ci-après littéralement rapportés :

Article L.271-1

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret."

Article L.271-2

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L.271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats

H-c

préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30.000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

Article L.271-3

"Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux ventes par adjudication réalisées en la forme authentique."

En conséquence procéder à toutes les formalités prévues par lesdits articles.

- A défaut de paiement et en cas de difficultés quelconques, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'entière exécution de tous jugements et arrêts ; produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations ; former toutes demandes en résolution de ventes ou d'échanges ; accepter toutes rétrocessions ou résolutions volontaires.

- De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances ; consentir mentions et subrogations, totales ou partielles, avec ou sans garantie ; consentir toutes restrictions de privilège et toutes antériorités au profit de tous créanciers et cessionnaires ; stipuler toutes concurrences ; faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres et consentir la radiation de toutes inscriptions de privilège ou autres, le tout avec ou sans constatations de paiement ; remettre ou se faire remettre tous titres et pièces, en donner ou retirer décharge.

Pour faire toutes déclarations en toutes matières, constituer tous séquestres.

- RECONNAITRE que le MANDANT a reçu un projet de l'acte de vente et déclarer avoir reçu toutes explications utiles.

Aux effets ci-dessus passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

H-C

Le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

MULTI REPRESENTATION

A titre d'information du MANDANT et de son MANDATAIRE, il est ici rappelé les dispositions de l'article 1161 du Code civil, qui dispose :

« En matière de représentation des personnes physiques, un représentant ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. »

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié. »

Par dérogation aux dispositions de l'article 1161 du Code civil, le MANDATAIRE présentement désigné pourra représenter un autre mandant dans les pouvoirs ci-dessus conférés ou même agir pour le compte des deux parties au contrat.

Fait à *Lauguen Braye*
Le *13/12/2018*

Le Président de NOVADE

Henri CORMORECHE

Lu et approuvé
Bon pour pouvoir

N'omettez pas :
- de porter votre signature en bas de chaque page ;
- d'inscrire la mention « lu et approuvé, bon pour pouvoir », dater et signer sur la dernière page.



ORIGINAL

Procès-Verbal du Conseil d'Administration 19 Septembre 2018

Point n°3 - Présidence de la Filiale NOVADÉ

Administrateurs Présents :

Monsieur	Romain DAUBIÉ	Président Directeur Général
Mesdames	TARDY Carène	Conseillère Départementale du canton de Belley
	Hélène CEDILEAU	Conseillère Départementale du canton de Bourg en Bresse
Messieurs	Henri CONMORECHE	Conseiller Départemental du canton de Villars les Dombes
	Philippe EMIN	Conseiller Départemental du canton de Hauteville Lompnès
	Hubert BERTRAND	Maire de Saint-Genis-Pouilly
	Christian BUSSY	Maire de Meximieux
	Michel COLLETAZ	Maire d'Izernore
	Michel FONTAINE	Maire-Adjoint de Bourg-en-Bresse
	Pascal DUCHAINE	Caisse d'Epargne Rhône Alpes
	Jean-François DUFOUR	Fédération du Bât. et des Travaux Publics de l'AIN
	Michel GALLET	Chambre de Commerce et d'Industrie de l'AIN
	Pierre VEROÏ	Dexia - Crédit Local de France

Administrateurs Excusés :

Mesdames	Barbara BELLE	Caisse des Dépôts et Consignations
	Anne-Marie TORUNSKI	Donne pouvoir à P. DUCHAINE
		Chambre des Métiers
Messieurs	Jean DEQUERRY	Donne pouvoir à R. DAUBIÉ
		Président du Conseil Départemental de l'AIN
		Donne pouvoir à H. CEDILEAU
	Pierre BERTHET	Maire de Belley
	Stéphane SAINT-SARDOS	Action Logement Immobilier

Participaient également :

Madame	Nadia DIAF	Directrice Intérimaire
Messieurs	Bernard PERRET	Futur Directeur
	Mohamed MABROUK	ERNST & YOUNG
	Jean-Noël HAENDLER	CSF
	Gilbert GROSBUIS	CNL
Madame	Laurence ECOCHARD	Déléguée du personnel
Messieurs	Etienne GIROD	Comité d'Entreprise
	Christophe MATERGIAT	Comité d'Entreprise

Participants excusés :

Messieurs	Ghali BOUZAR	CLCV
	Mohamed ZIANI	INDECOSA CGT

Secrétariat :

Mesdames	Nathalie DERMIE	Secrétaire Général
	Valérie COLIN	Assistante service Juridique

Monsieur Romain DAUBIÉ remercie de leur présence l'ensemble des administrateurs

3 - PRESIDENCE DE LA FILIALE NOVADE

Le Président de la SEMCODA expose :

Monsieur Gérard LEVY, représentait la SEMCODA et exerçait les fonctions de Président au sein de la société NOVADE, filiale à 100% de la SEMCODA.

La SEMCODA, en qualité d'associé unique de la société NOVADE, doit désigner un nouveau Président au sein de la société NOVADE.

DECISION :

A l'unanimité, Monsieur Henri CORMORECHE est désigné par le conseil d'administration en qualité de Président de la société NOVADE.

POUR COPIE CONFORME

Le Président Directeur Général


Jean DAUBIE

La Directrice Intérimaire


Nadia DIAZ

Le notaire soussigné certifie :

1°) que la présente copie délivrée sur soixante-six pages, est conforme à la minute et à la copie authentique, destinée à recevoir la mention de publication, et approuve aucun renvois aucun mots nul et un blanc bâtonné.

2°) Et que l'identité complète des parties susnommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom ou dénomination, lui a été régulièrement justifiée, au vu d'un extrait K Bis pour la société dénommée NOVADE SAS

A MEZERIAT le 10 janvier 2019



**COMMUNE DE
Polliat**

**PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 16/10/2020, complétée le 17/11/2020	
Par :	[REDACTED]
Demeurant à :	[REDACTED]
Représenté par :	
Pour :	Construction d'une maison individuelle
Sur un terrain sis à :	LA GENETE lot n°47- 01310 Polliat parcelle(s) AE 247

n° PC00130120D0026

Surfaces créées
plancher : **93.42 m²**
fiscale : **93.42 m²**
Nb de logements : **1**
Nb de bâtiments : **1**

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/02/2008, révisé les 20/05/2010 et 18/12/2014, modifié les 17/06/2010, 22/07/2010, 16/06/2011, 17/09/2015, 19/01/2017 et 02/07/2020, mis à jour le 17/07/2017 en particulier le règlement de la zone 1AUz2,
Vu la Zone d'Aménagement Concerté « Pré Vulin », approuvée le 12/07/2007,
Vu le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères de la zone d'aménagement concerté « Pré Vulin » modifié en date des 16/02/2017 et 24/10/2017,
Vu l'avis de la Direction du Grand Cycle de l'Eau de la Communauté d'agglomération du grand bassin de Bourg-en-Bresse du 13/11/2020,
Vu l'avis d'Enedis consulté du 29/10/2020,

ARRÊTE

Art. 1 – Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée et suivant les surfaces dudit projet.

Art. 2 – Ledit permis est assorti des prescriptions suivantes :

- **Plantations** : conformément à l'article 1AU13 du règlement du lotissement relatif aux espaces verts qui précise que « les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 200m² », 2 arbres devront être plantés sur le terrain.
- **Assainissement** : la collecte en séparatif est obligatoire sur le domaine privé. Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être évacuées de manière bien distincte.
Eaux usées : la parcelle est desservie par le réseau d'évacuation d'eau usé posé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et dont l'aménageur a attesté la conformité. La construction sera raccordée via le branchement posé par l'aménageur sur cette canalisation.
Eaux pluviales : la parcelle est desservie par le réseau d'évacuation d'eau pluviale posé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC et dont l'aménageur a attesté la conformité. La construction sera raccordée via le branchement posé par l'aménageur sur cette canalisation.

Polliat, le **14 JAN. 2021**
Pour le Maire, Bernard BIENVENU
L'adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement de
l'Espace Public,

Bernard POBEL



Nota bene :

• **Contrôle de légalité :**

Le dossier et la décision ont été transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, soit le : **15.01.2021**.

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception par le demandeur et de sa transmission au préfet.

COMMUNE DE
Polliat

PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 29/04/2021

n° PC00130120D0026M01

Par : [REDACTED]
Demeurant à : [REDACTED]
Pour : Modifications diverses
Sur un terrain sis à : ZAC PRE-VULIN - LOT 47 - 01310 Polliat
parcelle(s) AE 247

Surfaces créées

plancher : non modifiée

fiscale : non modifiée

Le Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/02/2008, révisé les 20/05/2010 et 18/12/2014, modifié les 17/06/2010, 22/07/2010, 16/06/2011, 17/09/2015, 19/01/2017 et 02/07/2020, mis à jour le 17/07/2017 en particulier le règlement de la zone 1AUz2,

Vu le permis initial accordé le 14/01/2021,

Vu la Zone d'Aménagement Concerté « Pré Vulin », approuvée le 12/07/2007,

Vu le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères de la zone d'aménagement concerté « Pré Vulin » modifié les 16/02/2017 et 24/10/2017,

ARRÊTE

Art. 1 – Le permis de construire modificatif est **ACCORDÉ** suivant les caractéristiques ci-après :

- **Modification de la teinte d'enduit ;**
- **Modification du type de tuiles.**

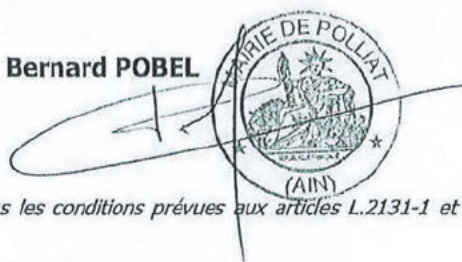
Art. 2 - Les conditions, la durée de validité ainsi que la fiscalité du permis de construire initial sont maintenues. Les prescriptions particulières mentionnées au permis de construire initial restent applicables dans leur intégralité.

Polliat, le 28 MAI 2021

Pour le Maire, Bernard BIENVENU

L'adjoint délégué à l'Urbanisme et à l'Aménagement de l'Espace Public,

Bernard POBEL



Nota bene :

- **Contrôle de légalité :** S. S. U

Le dossier et la décision ont été transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, soit le :

La présente décision est exécutoire à compter de sa réception par le demandeur et de sa transmission au préfet.

- **Affichage de l'avis de dépôt :** S. S. U

Conformément aux dispositions des articles R423-6 et R424-5 du code de l'urbanisme, l'avis de dépôt de la présente demande a été affiché en mairie pendant toute la durée d'instruction et à compter du : 29/05/2021

- **Fiscalité**

Les constructions, travaux ou aménagements dudit permis peuvent être assujettis le cas échéant, à :

- la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC). Cette participation dont les dispositions relèvent du code de la santé publique (art. L.1331-7) interviendra lors du raccordement au réseau public de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble selon les modalités de la délibération municipale;
- la taxe d'aménagement (TA) ;
- la redevance d'archéologie préventive (RAP) ;

Les montants de ces deux dernières taxes sont calculés par les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires) ; vous recevrez une lettre ultérieurement vous indiquant les montants de ces taxes.

- **Sismicité**

Le décret et l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, classent le territoire de la commune de Polliat en zone 2 correspondant à un secteur de sismicité faible.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet <https://www.service-public.fr/>) ;

- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible sur le site internet <https://www.service-public.fr/>, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :

elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

il doit souscrire l'assurance dommage-ouvrages prévue par l'article L.212-1 du code des assurances.

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

13117405
SP/NB/FM

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE QUINZE AVRIL

A MÉZÉRIAT (Ain), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé de la Société à Responsabilité Limitée «Philippe GUÉRIN et Sébastien PEROZ, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à MÉZÉRIAT, 165, route de Fay,

Avec la participation de la Société Civile Professionnelle "RACLE et COLIN & ASSOCIES", titulaire d'un Office Notarial sis à BESANCON, rue Isenbart numéro 2D, assistant le PRETEUR.

A reçu le présent acte de 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" -

La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE L'AIN EN ABRÉGÉ "SEMCODA", Société anonyme à conseil d'administration au capital de 46256100,00 €,

Dont le siège est à BOURG-EN-BRESSE (01000), 50, rue du Pavillon,

Personne morale ayant la qualité de résidente au sens de la réglementation fiscale.

Identifiée au SIREN sous le numéro 759200751 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE.

- "ACQUEREUR" -

[REDACTED], Directeur administratif et financier, et [REDACTED], Etudiante-Chercheur, son épouse, demeurant ensemble à BOURG-EN-BRESSE (01000) 18, rue Bichat

Monsieur est né à CASABLANCA (00000) (MAROC) le 3 octobre 1992

Madame est née à CASABLANCA (00000) (MAROC) le 1er juin 1994

Mariés à CASABLANCA (00000) (MAROC) le 4 août 2018 sous le régime français de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, déclarant avoir établi leur premier domicile conjugal en France

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

Monsieur est de nationalité marocaine titulaire d'une carte de résident délivrée le 11 janvier 2018 sous le numéro LL3COZG9.

Déclarant comprendre le français

Madame est de nationalité marocaine.

titulaire d'une carte de résident délivrée sous le numéro 9910085586.

Déclarant comprendre le français

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Les parties, comme étant mariées sans contrat postérieurement au 1^{er} septembre 1992 et antérieurement au 29 janvier 2019, déclarent que leur régime matrimonial est soumis à la loi française, comme n'ayant fixé leur résidence habituelle dans un pays étranger immédiatement en suite de leur mariage, ou comme n'ayant pas résidé dans un pays étranger pendant plus de dix ans après leur mariage, et ce en application des dispositions de la Convention de La Haye du 14 mars 1978.

QUOTITES ACQUISES

[REDACTED], acquièrent la pleine propriété du BIEN objet de la vente pour le compte de leur communauté.

PRETEUR

La BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, Société anonyme coopérative à capital Variable dont le siège est à DIJON (21000), 14, boulevard de la Trémoille,

Identifiée au SIREN sous le numéro 542820352 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Intervenant dans le cadre du financement du prix tel qu'il sera expliqué ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE L'AIN EN ABRÉGÉ "SEMCODA" est représentée à l'acte par :

Madame Nathalie BOUCHISSE, Clerc de Notaire, domiciliée à MEZÉRIAT (Ain), 165, route de Fay, en l'Office Notarial sis audit lieu,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard PERRET, Directeur de la S.E.M.C.O.D.A., domicilié à BOURG EN BRESSE (Ain), 50, rue du Pavillon, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à BOURG EN BRESSE (Ain), du 14 octobre 2020 dont l'original est annexé à l'acte contenant promesse de vente reçu par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné, le 23 octobre 2020 et dont copie demeurera jointe et annexée aux présentes.

Dans laquelle délégation de pouvoirs, Monsieur Bernard PERRET a lui-même agi en sa qualité de Directeur de la S.E.M.C.O.D.A., et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés avec faculté de substituer, par Monsieur Romain DAUBIÉ,

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

Les consultations du BODACC et les extraits de casier judiciaire sont ci-annexés.

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, les vendeurs 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 le ou les acquéreurs, présents ou représentés. En cas de pluralité, les acquéreurs contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
 - Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
 - Le mot "prêteur" désignera le ou les prêteurs de fonds permettant le financement de tout ou partie de l'acquisition et, le cas échéant, celui de travaux.
- Les mots "bien" ou "immeuble" désigneront le terrain objet de la vente.

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

Sur la Commune de **POLLIAT (AIN) 01310** lieudit "**la Genete**", dont l'adresse postale sera « **Impasse des Nénuphars** » (n° en cours d'attribution)
Une parcelle de terrain à bâtir, viabilisée
Portant le numéro quarante-sept (47) de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée **Z.A.C. DE PRE VULIN - Sous Ilot 9, 10 et 11 de l'Ilot 6**, comme dit ci-après

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	247	La Genete	00 ha 04 a 64 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Ladite parcelle forme le lot numéro **QUARANTE SEPT (47)** du Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11 dépendant de l'Ilot 6 de la Phase III de la Zone d'Aménagement concertée dénommée « **Z.A.C. DE PRE VULIN** »

Cette Zone d'Aménagement Concertée a été approuvée par décision de la Mairie de **POLLIAT** en date du 12 juillet 2007.

La Commune de **POLLIAT** a :

- par délibération en date du 21 février 2008,
 - désigné la Société « **NOVADE SAS** » en qualité de concessionnaire d'aménagement
- par délibération en date du 17 mars 2011,
 - approuvé le dossier de réalisation de la **Z.A.C. « PRE VULIN »**
- par délibération en date du 14 avril 2011,

- approuvé le programme des équipements publics de la **Z.A.C. « PRE VULIN »**

Monsieur Le Maire de **POLLIAT** a approuvé le 20 février 2017 le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la **Z.A.C. « PRE VULIN »** Lots individuels Sous ilots 9,10 et 11

Etant ici précisé que le Cahier des Prescriptions Architecturales, urbains, environnementales et paysagères (CPAUEP) annexé au CCCT a été modifié le 5 octobre 2017 et approuvé par Monsieur Le Maire de **POLLIAT** le 24 octobre 2017

Ce cahier modifié s'applique aux permis de construire déposés après le 24 octobre 2017

Etant ici précisé, ainsi qu'il sera dit ci-après plus amplement, que la **SEMCODA, VENDEUR** aux présentes, vient actuellement aux droits de la Société « **NOVADE SAS** » et poursuit les opérations d'aménagement et de commercialisation des lots dépendant de la **Z.A.C. PRE VULIN**

L'ensemble des pièces constitutives de la **Z.A.C « PRE VULIN »** a fait l'objet :

1°/ D'un premier acte de dépôt au rang des minutes de de l'Office Notarial sis à **MEZERAT (Ain)**, dont était alors titulaire la Société Civile Professionnelle « **Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires Associés** », suivant acte reçu par Maître Françoise EYMOND notaire à **MEZERAT (01660)**, le 23 juillet 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de **BOURG-EN-BRESSE** le 31 juillet 2013, volume 2013P, numéro 3754.

Ledit acte de dépôt a fait l'objet d'une attestation rectificative établie par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné le 8 janvier 2014 et publiée au service de la publicité foncière le 10 janvier 2014 volume 2014P numéro 157.

2°/ D'un premier acte de dépôt de pièces complémentaires (concernant les sous-ilots 9 10 et 11 de l'Ilot 6 et notamment la création du Secteur A – Lot n° 11 à 34) au rang des minutes de l'Office Notarial dont était alors titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés", sis à **MEZERAT** aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien PEREZ notaire à **MEZERAT**, le 30 août 2017, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de **BOURG-EN-BRESSE** le 19 septembre 2017, volume 2017P, numéro 4685.

- D'un deuxième acte de dépôt de pièces complémentaires (concernant les sous-ilots 9 10 et 11 de l'Ilot 6 et notamment la création du Secteur B – Lot n° 35 à 54) au rang des minutes de l'Office Notarial dont était alors titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés", sis à **MEZERAT**, aux termes d'un acte reçu aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien PEREZ notaire à **MEZERAT**, le 21 décembre 2018, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de **BOURG-EN-BRESSE** le 15 janvier 2019, volume 2019P, numéro 275.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure :

- sous teinte verte sur le plan cadastral demeuré annexé aux présentes
- au plan de bornage à l'échelle de 1/250^{ème} dressé par le cabinet **BABLET-MAGNIEN-GAUD, Géomètres-Experts D.P.L.G., 868, Chemin des Lazaristes 01000 SAINT DENIS LES BOURG (Ain)** demeuré ci-annexé.

Etant ici précisé :

- Qu'il résulte notamment des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de **POLLIAT** (Modification n°4 du PLU Janvier 2017) applicables aux Zones à urbaniser Zone 1AU :

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

(...)

En zone 1AUz2 : 1 place par logement de type 1 et 2 et 2 places par logement de type 3

- Qu'il résulte notamment des Préconisations Particulières des sous-îlots 9-10 et 11 du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères Ilot 6 Sous-îlots 9-10 et 11 modifié le 5 octobre 2017

.Parking : Deux places par lot seront réalisées sur la parcelle.

Afin de limiter les zones minimales et l'aire d'évolution des véhicules, il est conseillé de réaliser une place dans le bâtiment ou sous abri indépendant et une place dans le prolongement plutôt que latéralement.

. Le premier plancher de la construction doit être réalisée avec une altitude au-dessus (+) 0,20m du terrain fini (terrain suite aux mouvements de terres dus à la construction) ; Pour les murs sans ouverture en limite de propriété, cette disposition ne s'applique pas.

. les clôtures doivent être montées sans fondation faisant saillie au sol et ne doivent pas comporter de muret de soubassement de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

- Que le propriétaire du BIEN vendu a un droit de passage et un droit de tréfonds tous réseaux sur la voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN » ainsi qu'il sera dit ci-après plus amplement.

- Que le lot n°47 est grevé le long de sa limite Sud d'une zone Non constructible (compte tenu des dispositions actuelles du CCCT et de ses annexes) telle que cette zone figure sous teinte hachurée grise sur le plan de commercialisation dont un exemplaire format A3 demeurera joint et annexé aux présentes

- Que l'accès du lot n°47 devra être situé dans la zone « Entrées possibles », telle qu'elle figure sur le plan de commercialisation sus-visé

- Que le lot n°31 est grevé d'une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation d'eaux pluviales (Ø 400 BA) et d'une canalisation d'eaux usées (Ø 200 PVC) permettant l'évacuation des eaux pluviales provenant des lots n°17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33 et 34, de la voirie et des espaces communs des sous-îlots 9, 10, 11 et de la parcelle cadastrée sous le numéro 216 de la Section AE (surplus dont est issue par division le BIEN vendu) vers le réseau communal d'eaux pluviales

Le tout ainsi qu'il sera dit ci-après plus amplement

- Que l'emplacement des réseaux est figuratif et donné à titre indicatif. L'ACQUEREUR devra réaliser son projet de construction en fonction de la réalisation des travaux de viabilité

- Que le regard d'eau potable est situé à proximité de l'entrée du lot. A ce sujet le VENDEUR précise qu'il n'est pas possible pour un véhicule poids lourd de circuler sur ce regard d'eau potable. L'ACQUEREUR devra prendre toute précaution à ce sujet et notamment en informer ses constructeurs et intervenants.

- Que le regard d'eau potable a été positionné côté emprise publique et un tuyau en attente traverse la limite de propriété. Il se trouve dans la parcelle privée à environ 1 mètre de profondeur, et ce au droit du regard.

Demeurera jointe et annexée aux présentes

- copie de l'extrait Format A3 du plan de commercialisation des Sous-îlots 9, 10 et 11 (Secteur B) établi en Juillet 2018

- copie de l'extrait Format A3 du plan des réseaux des Sous-îlots 9, 10 et 11 (Secteur B) établi en Juillet 2018

Le terme « Le BIEN » désignera la ou les parcelles objet des présentes

SURFACE DE PLANCHER CONSTRUCTIBLE

La surface de plancher autorisée de la parcelle vendue est de 108m²

Elle résulte de l'avenant en date du 20 juillet 2020 au Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) approuvé le 20 février 2017 dont une copie demeurera jointe et annexée aux présentes, et dont un exemplaire a été remis à l'ACQUEREUR pour être joint à la demande de permis de construire, ainsi qu'il le reconnaît

BORNAGE

Le terrain objet des présentes étant issu d'une division effectuée à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée "PRE VULIN", et en application de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme, le VENDEUR déclare que le descriptif du terrain objet des présentes résulte d'un bornage effectué par le Cabinet "BABLET - MAGNIEN-GAUD", Géomètres-Experts DPLG, 868, Chemin des Lazaristes, 01000 SAINT DENIS LES BOURG,

Un exemplaire du plan de bornage portant l'implantation des bornes est demeuré ci-annexé.

EFFET RELATIF

Acte constatant le transfert du patrimoine universel immobilier de la Société "NOVADE SAS" suite à sa dissolution par anticipation, au profit de son associé unique, le Société SEMCODA suivant acte reçu par Maître Gilles BEAUDOT notaire à BOURG EN BRESSE le 20 juin 2019, publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE le 8 octobre 2019, volume 2019P, numéro 5348.

Une attestation rectificative a été établie par Maître VACHER, supplément Maître BEAUDOT, le 14 octobre 2020 et publiée au service de la publicité foncière le 16 octobre 2020 volume 2020P numéro 4688.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière précisées à la suite de la partie normalisée de l'acte, comme n'étant soumises ni à taxation ni à publicité foncière.

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 LOT sus-désigné à compter du jour de la signature de l'acte.

Il en a la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle, le BIEN étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que le VENDEUR l'a déclaré et que l'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **SOIXANTE ET UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (61 400,00 EUR)**.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le VENDEUR s'élève à NEUF MILLE CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET TREIZE CENTIMES (9 166,13 EUR).

Le VENDEUR est informé que :

- d'une part, la jurisprudence administrative détermine la marge par la différence entre, d'un côté, toutes les sommes et charges dues auprès du cédant par le cessionnaire diminuées de la TVA afférente à la marge elle-même et, d'un autre côté, le prix d'achat supporté par l'assujetti revendeur,
- d'autre part, l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une

identité de qualification peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à CINQUANTE-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (52 233,87 EUR).

FINANCEMENT PAR UN EMPRUNT

L'Etablissement bancaire ci-dessus dénommé et l'ACQUEREUR sont liés par un contrat de prêt résultant d'une offre prévue par l'article L 313-24 du Code de la consommation en date du 17 mars 2021, dont un exemplaire est annexé accompagné d'un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant, pour chaque échéance, la répartition du remboursement entre le capital et les intérêts.

en a accusé réception le 24 mars 2021 et l'a acceptée électroniquement le 4 avril 2021

en a accusé réception le 17 mars 2021 et l'a acceptée électroniquement le 29 mars 2021,

ainsi qu'il résulte du relevé des dates ci-annexé.

Etant fait observer à l'ACQUEREUR que l'Etablissement dont il s'agit devra lui remettre l'échéancier définitif dès qu'il aura été en mesure de l'établir.

Cette offre de prêt est plus amplement relatée dans la deuxième partie du présent acte.

Le PRETEUR consent à l'ACQUEREUR un prêt d'un montant total de DEUX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (259 173,00 EUR) composé de deux prêts dont les principales caractéristiques dont les suivantes :

Caractéristiques des deux prêts

Les deux prêts sont consentis aux conditions particulières suivantes :

I PREMIER PRET

Nature du prêt : PRET TOUT HABITAT n°08876027

Montant du prêt en principal : CENT VINGT-NEUF MILLE CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (129 173,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : SOIXANTE ET UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (61 400,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : SOIXANTE-SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (67 773,00 EUR)

Durée : 300 mois

Remboursement : Mensuelles

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 12 mai 2021

- dernière échéance au plus tard le : 12 avril 2046 (en prenant en compte l'option modulation)

Date de péremption de l'inscription : DOUZE AVRIL DEUX MIL QUARANTE-SEPT

Taux fixe, hors assurance, de 1.400 % l'an

Le taux annuel effectif global (article L 314-1 du Code de la consommation) ressort à 1.58 % l'an

II / DEUXIEME PRET

Nature du prêt : PRET TOUT HABITAT N°08876028

Montant du prêt en principal : CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR)

Durée : 180 mois

Remboursement : mensuelles

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 12 mai 2021

- dernière échéance au plus tard le : 12 avril 2038 (en prenant en compte l'option modulation)

Date de péremption de l'inscription : DOUZE AVRIL DEUX MIL TRENTE-NEUF

Taux fixe, hors assurance, de 0,950 % l'an

Le taux annuel effectif global (article L 314-1 du Code de la consommation) ressort à 1,31 % l'an

VERSEMENT DES FONDS - PROMESSE D'EMPLOI

La somme de SOIXANTE ET UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (61 400,00 EUR) représentant une partie en principal du PRET TOUT HABITAT n°08876027 affecté au paiement du prix de la présente acquisition, a été reçue par le notaire soussigné et a été remise ce jour à l'ACQUEREUR qui promet de l'employer au financement de l'acquisition afin que le PRETEUR soit investi du privilège de prêteur de deniers, conformément aux dispositions de l'article 2374-2 du Code civil, sur le bien acquis pour le montant du prêt ayant servi au paiement du prix de la vente, soit la somme de SOIXANTE ET UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (61 400,00 EUR)

L'ACQUEREUR est avisé qu'un titre exécutoire sera délivré au PRETEUR qui pourra, le cas échéant, le poursuivre judiciairement sans qu'il ait besoin d'un jugement.

L'ACQUEREUR est également avisé qu'une garantie hypothécaire au profit du PRETEUR sera prise sur LE BIEN, avec effet jusqu'à la date indiquée ci-après. A l'expiration de cette date, cette garantie s'éteindra automatiquement si elle n'a pas été renouvelée en temps utile à la diligence du créancier en cas de non remboursement au terme prévu.

PAIEMENT DU PRIX

L'ACQUEREUR a payé le prix de la présente vente, soit la somme de SOIXANTE ET UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (61 400,00 EUR) comptant ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial dénommé en tête des présentes au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

DECLARATION D'ORIGINE DE FONDS

L'ACQUEREUR déclare que le prix de la présente vente a été réglé en totalité au moyen des fonds lui provenant d'une partie en principal du PRET TOUT HABITAT n° 08876027 empruntés comme il est dit ci-dessus.

Il fait cette déclaration pour constater l'origine des fonds conformément à l'engagement qu'il a pris ci-dessus envers le PRETEUR.

PRIVILEGE

Par suite de la promesse d'emploi, de l'origine des fonds ainsi que de la quittance figurant au présent acte authentique, le PRETEUR se trouve investi sur le BIEN du privilège de prêteur de deniers, conformément aux dispositions de l'article 2374-2 du Code civil, sur le bien acquis pour le montant du prêt ayant servi au paiement du prix de la vente en principal, soit la somme de SOIXANTE ET UN MILLE QUATRE CENTS EUROS (61 400,00 EUR), intérêts, frais, indemnités et accessoires,

Ce privilège bénéficiant au PRETEUR sera conservé, conformément aux dispositions de l'article 2379 du Code civil, par l'inscription qui sera prise à son profit

dans le délai légal. L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt.

En outre, une inscription d'hypothèque conventionnelle sera prise pour la somme non garantie par le privilège.

AFFECTATION HYPOTHECAIRE

A la sûreté et garantie du remboursement :

- De la somme de SOIXANTE-SEPT MILLE SEPT CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (67 773,00 EUR) solde en principal du PRET TOUT HABITAT n°08876027, non garantie par le privilège de prêteur de deniers,

du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires dudit prêt

- De la somme de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR) montant en principal du PRET TOUT HABITAT n°08876028, non garantie par le privilège de prêteur de deniers,

du service des intérêts, de tous frais, indemnités et autres accessoires dudit prêt

- Et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, L'ACQUEREUR affecte et hypothèque au profit du PRETEUR ce qui est accepté par son représentant, ès-qualités,, le BIEN tel qu'il existe avec toutes dépendances et immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET ACTION RESOLUTOIRE

Par suite du paiement ci-dessus effectué, le VENDEUR se désiste de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter du présent contrat, et ce pour quelque cause que ce soit.

DUREE DES INSCRIPTIONS

L'inscription sera requise avec effet jusqu'à une date postérieure de un (1) an, à celle de la dernière échéance, de l'obligation de garantie, soit pour la BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE

- jusqu'au 12 avril 2047, pour le prêt d'un montant de CENT VINGT-NEUF MILLE CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS (129 173,00 EUR).

- jusqu'au 12 avril 2039, pour le prêt d'un montant de CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR).

NEGOCIATION

La vente a été négociée par la Société "ECLIPSE IMMOBILIER", 27, route de Bourg, 01310 POLLIAT titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3 500,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le VENDEUR donne tout pouvoir au Notaire Associé soussigné à l'effet de percevoir ladite commission par sa comptabilité.

Cette commission a été réglée, ce jour, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire Associé soussigné.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du VENDEUR :

Aux termes d'un acte constatant le transfert du patrimoine universel immobilier de la Société "NOVADE SAS" suite à sa dissolution par anticipation, au profit de son associé unique, la Société SEMCODA suivant acte reçu par Maître Gilles BEAUDOT notaire à BOURG EN BRESSE le 20 juin 2019, publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE le 8 octobre 2019, volume 2019P, numéro 5348.

Une attestation rectificative a été établie par Maître VACHER, supplément Maître BEAUDOT, le 14 octobre 2020 et publiée au service de la publicité foncière le 16 octobre 2020 volume 2020P numéro 4688. pour une valeur de 2.293.337,00 Euros.

Compte tenu de l'activité du VENDEUR, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- qu'il réalise la présente opération dans le cadre de son activité professionnelle
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : BOURG EN BRESSE 5 Place de la Grenouillère 01012 BOURG EN BRESSE Cédex où elle est identifiée sous le numéro 75920075100130.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

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

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

IMPOT SUR LA MUTATION

Seul le VENDEUR est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts. Agissant en sa qualité d'assujéti en tant que tel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de PANTIN (Seine Saint Denis) Direction des Grandes Entreprises 8, rue Courtois à 93505 PANTIN Cédex, où le redevable est identifié sous le numéro FR 70 759 200 751.

Le bien est un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I 2 1° du Code général des impôts, et son acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, la vente entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie

par l'article 268 du Code général des impôts, le **VENDEUR** ayant fourni au notaire le montant de cette marge.

Un tableau délivré par le **VENDEUR** mentionnant le montant de la marge demeurera joint et annexé aux présentes

L'**ACQUEREUR**, ne prenant aucun engagement, supportera les droits tels que définis par l'article 1594 D du Code général des impôts sur le montant hors taxe de CINQUANTE-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (52 233,87 EUR).

L'assiette taxable s'élève à la somme de CINQUANTE-DEUX MILLE DEUX CENT TRENTE-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-SEPT CENTIMES (52 233,87 EUR).

DROITS

				<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 52 233,87	x 4,50 %	=		2 351,00
<i>Taxe communale</i> 52 233,87	x 1,20 %	=		627,00
<i>Frais d'assiette</i> 2 351,00	x 2,37 %	=		56,00
TOTAL				3 034,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière représentant la taxe au profit de l'État telle que fixée par l'article 879 du Code général des impôts s'élève à la somme :

Type de contribution	Assiette (€)	Taux	Montant (€)
Contribution proportionnelle taux plein	61 400,00	0,10%	61,00

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PARTIE DEVELOPPEE

FINANCEMENT - PRET

CONDITIONS DE L'EMPRUNT

Le financement des présentes a été effectué avec le concours de fonds empruntés ainsi qu'il est indiqué en partie normalisée de l'acte.

Le **PRETEUR** et l'**EMPRUNTEUR** ont convenu entre eux du prêt tant sous les conditions générales que particulières figurant à la fois aux présentes et dans les documents demeurés annexés et auxquels les parties déclarent vouloir se référer et qui ne forment qu'un tout avec le présent acte, et dont elles s'engagent de part et d'autre à exécuter et à respecter les dispositions qu'ils contiennent.

Un échéancier prévisionnel des amortissements détaillant pour chaque échéance la répartition du remboursement des intérêts et du capital est également demeuré annexé. Etant fait observer à l'**EMPRUNTEUR** que le **PRETEUR** devra lui remettre un échéancier définitif dès qu'il sera en mesure de l'établir.

██████████, **ACQUEREUR**, seront également ci-après dénommés l'**EMPRUNTEUR**.

██████████ sont **EMPRUNTEURS SOLIDAIRES**, comme s'obligeant à un même prêt avec les effets prévus par l'article 1313 du Code civil :

La solidarité entre les débiteurs oblige chacun d'eux à toute la dette. Le paiement fait par l'un d'eux libère tous envers le créancier.

Le créancier peut demander le paiement au débiteur solidaire de son choix. Les poursuites exercées contre l'un des débiteurs solidaires n'empêchent pas le créancier d'en exercer de pareilles contre les autres.

Les caractéristiques ainsi que les conditions de ce financement sont rapportées tant dans l'acte lui-même que dans ses annexes.

Ces caractéristiques et conditions ont été définies directement entre l'**ACQUEREUR** et le **PRETEUR**, sans le concours du notaire.

OBJET DU FINANCEMENT

Achat terrain et construction Maison individuelle Impasse des nenuphars
01310 POLLIAT
Usage : Résidence principale emprunteur

PROGRAMME FINANCIER

L'**EMPRUNTEUR** déclare sincère le plan de financement ci-dessous et ne pas avoir sollicité d'autres prêts pour le programme concerné que ceux qui y figurent.

Nature	Montant	Devises
Apport	1 927,00	EUR
Subvention	0,00	EUR
Prêt(s) BPBFC sollicité(s)	259 173,00	EUR
Montant du programme	261 100,00	EUR

CARACTERISTIQUES DES PRETS				
Nature du prêt	N° du prêt	Montant	Devise	Durée en mois
Prêt Tout Habitat	08876027	129 173,00	EUR	300
Prêt Tout Habitat	08876028	130 000,00	EUR	180

CARACTERISTIQUES DU PRET PROPOSE				
PRET TOUT HABITAT N° 08876027				

Prêt Tout Habitat (N° 08876027) : 129 173,00 EUR sur 300 mois

AMORTISSEMENT DU CREDIT

- Période n° 1 : Franchise Capital

Durée : 12 échéances mensuelles

Taux débiteur fixe : 1,400 %.

Montant de l'échéance sans assurance : 150,70 EUR.

- Période n° 2 : Echéance(s) constante(s)

Durée : 168 échéances mensuelles

Taux débiteur fixe : 1,400 %.

Montant de l'échéance sans assurance : 217,22 EUR.

- Période n° 3 : Echéance(s) constante(s)

Durée : 120 échéances mensuelles

Taux débiteur fixe : 1,400 %.

Montant de l'échéance sans assurance : 1 043,94 EUR.

MONTANT TOTAL DU PAR L'EMPRUNTEUR

	Montant	Devise
Montant total du crédit	129 173,00	EUR
Coût total du crédit pour l'emprunteur :	37 977,74	EUR
Montant total des intérêts	34 400,99	EUR
Frais de prise de garantie (PPD)	805,72	EUR
Frais de prise de garantie (Hypothèque)	889,00	EUR
Frais payés à des intermédiaires	1 495,21	EUR
Frais de dossier	96,82	EUR
Frais de tenue de compte	290,00	EUR
Montant total dû par l'Emprunteur *	167 150,74	EUR

* Le montant total dû par l'Emprunteur ne tient pas compte du coût de l'assurance emprunteur lorsque celle-ci est facultative, et qui est estimé à 10 204,66 EUR.

Le montant total dû ci-dessus indiqué correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du crédit.

TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL (TAEG)

Le taux annuel effectif global s'élève à 1,58 % calculé sur la base d'une durée de période mensuelle.

La durée du présent prêt est modulable.

L'Emprunteur pourra solliciter une modification de la durée de remboursement du prêt (allongement ou diminution), se traduisant par une modification du montant de l'échéance de remboursement, dans la limite de plus ou moins 30 % du montant de l'échéance initiale.

Cette option pourra être exercée à tout moment, jusqu'à la date de fin de prêt initialement prévue, au maximum 1 fois par an, moyennant un préavis de 40 jours minimum avant la date de prise d'effet de la modification. Chaque modification sera ajustée de manière à ce que le montant de la nouvelle échéance soit constant sur un nombre entier de termes.

Lorsque le prêt comporte plusieurs périodes de remboursement, la modification ne peut prendre effet qu'à compter de la première échéance de la dernière période de remboursement.

Une suspension d'échéances est possible une seule fois, hors prêts conventionnés, pendant une durée maximum de 12 mois, moyennant un préavis de 40 jours minimum avant la date de prise d'effet de la suspension, sauf pendant les 2 dernières années du prêt.

La durée du prêt, après modification ou suspension, ne pourra excéder de plus de 2 ans la durée initialement prévue, et la modification ou suspension ne pourra, en aucun cas, avoir pour effet d'allonger la durée initiale :

- d'un prêt contracté sur 300 mois

- d'un prêt garanti par la Casden, contracté sur 300 mois.

La modification du montant de l'échéance ou la suspension des échéances n'entraînent pas de modification de taux.

La modification du montant de l'échéance ou la suspension des échéances sont soumises à l'approbation préalable du Prêteur.

Les frais liés à la mise en place d'une modification ou d'une suspension seront facturés à l'Emprunteur selon le tarif en vigueur.

DOMICILIATION

L'Emprunteur autorise la Banque à prélever les échéances du crédit sur le compte n° 02419606633 ouvert dans les livres de la BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ.

INFORMATIONS SUR LE TABLEAU D'AMORTISSEMENT

Le tableau d'amortissement annexé aux présentes est établi à titre d'information. En effet, les dates effectives des échéances dépendent de la mise en place du Crédit et ne sont pas connues ce jour.

Dans le cas de Crédit assorti d'une franchise d'amortissement et dans le cas de Crédit débloquent par tranches successives, les intérêts seront calculés sur le montant des sommes débloquentes. L'amortissement du capital sera calculé sur le capital initial du Crédit sauf Crédit à paliers.

Le tableau définitif complété des dates d'échéances sera remis à l'Emprunteur lors de la réalisation du Crédit.

PRET TOUT HABITAT N° 08876028

Prêt Tout Habitat (N° 08876028) : 130 000,00 EUR sur 180 mois

AMORTISSEMENT DU CREDIT

- Période n° 1 : Franchise Capital

Durée : 12 échéances mensuelles

Taux débiteur fixe : 0,950 %.

Montant de l'échéance sans assurance : 102,92 EUR.

- Période n° 2 : Echéance(s) constante(s)

Durée : 168 échéances mensuelles

Taux débiteur fixe : 0,950 %.

Montant de l'échéance sans assurance : 826,71 EUR.

MONTANT TOTAL DU PAR L'EMPRUNTEUR

	Montant	Devise
Montant total du crédit	130 000,00	EUR
Coût total du crédit pour l'emprunteur :	13 746,57	EUR
Montant total des intérêts	10 122,32	EUR
Frais de prise de garantie (Hypothèque)	1 706,28	EUR
Frais payés à des intermédiaires	1 504,79	EUR
Frais de dossier	103,18	EUR
Frais de tenue de compte	310,00	EUR

Montant total dû par l'Emprunteur *	143 746,57	EUR
--	-------------------	------------

* Le montant total dû par l'Emprunteur ne tient pas compte du coût de l'assurance emprunteur lorsque celle-ci est facultative, et qui est estimé à 3 432,00 EUR.

Le montant total dû ci-dessus indiqué correspond à une utilisation totale et en une seule fois du montant du crédit.

TAUX ANNUEL EFFECTIF GLOBAL (TAEG)

Le taux annuel effectif global s'élève à 1,31 % calculé sur la base d'une durée de période mensuelle.

La durée du présent prêt est modulable.

L'Emprunteur pourra solliciter une modification de la durée de remboursement du prêt (allongement ou diminution), se traduisant par une modification du montant de l'échéance de remboursement, dans la limite de plus ou moins 30 % du montant de l'échéance initiale.

Cette option pourra être exercée à tout moment, jusqu'à la date de fin de prêt initialement prévue, au maximum 1 fois par an, moyennant un préavis de 40 jours minimum avant la date de prise d'effet de la modification. Chaque modification sera ajustée de manière à ce que le montant de la nouvelle échéance soit constant sur un nombre entier de termes.

Lorsque le prêt comporte plusieurs périodes de remboursement, la modification ne peut prendre effet qu'à compter de la première échéance de la dernière période de remboursement.

Une suspension d'échéances est possible une seule fois, hors prêts conventionnés, pendant une durée maximum de 12 mois, moyennant un préavis de 40 jours minimum avant la date de prise d'effet de la suspension, sauf pendant les 2 dernières années du prêt.

La durée du prêt, après modification ou suspension, ne pourra excéder de plus de 2 ans la durée initialement prévue, et la modification ou suspension ne pourra, en aucun cas, avoir pour effet d'allonger la durée initiale :

- d'un prêt contracté sur 300 mois
- d'un prêt garanti par la Casden, contracté sur 300 mois.

La modification du montant de l'échéance ou la suspension des échéances n'entraînent pas de modification de taux.

La modification du montant de l'échéance ou la suspension des échéances sont soumises à l'approbation préalable du Prêteur.

Les frais liés à la mise en place d'une modification ou d'une suspension seront facturés à l'Emprunteur selon le tarif en vigueur.

DOMICILIATION

L'Emprunteur autorise la Banque à prélever les échéances du crédit sur le compte n° 02419606633 ouvert dans les livres de la BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTÉ.

INFORMATIONS SUR LE TABLEAU D'AMORTISSEMENT

Le tableau d'amortissement annexé aux présentes est établi à titre d'information. En effet, les dates effectives des échéances dépendent de la mise en place du Crédit et ne sont pas connues ce jour.

Dans le cas de Crédit assorti d'une franchise d'amortissement et dans le cas de Crédit débloqué par tranches successives, les intérêts seront calculés sur le montant des sommes débloquentes. L'amortissement du capital sera calculé sur le capital initial du Crédit sauf Crédit à paliers.

Le tableau définitif complété des dates d'échéances sera remis à l'Emprunteur lors de la réalisation du Crédit.

ASSURANCES

- Délégation au profit de la Banque du bénéfice de l'assurance Assurance Déléguée Décès - PTIA I.T. souscrite par [REDACTED] à hauteur de 100,00 % auprès de AXA VIE.

Cette assurance est souscrite en couverture de :

- Prêt Tout Habitat (N° 08876027) : 129 173,00 EUR sur 300 mois.

Par dérogation au paragraphe « conditions suspensives », la souscription de cette assurance n'est pas une condition d'octroi du crédit.

- Délégation au profit de la Banque du bénéfice de l'assurance Assurance Déléguée Décès - PTIA I.T. souscrite par [REDACTED] à hauteur de 100,00 % auprès de MNCAP.

Cette assurance est souscrite en couverture de :

- Prêt Tout Habitat (N° 08876027) : 129 173,00 EUR sur 300 mois.

Par dérogation au paragraphe « conditions suspensives », la souscription de cette assurance n'est pas une condition d'octroi du crédit.

- Délégation au profit de la Banque du bénéfice de l'assurance Assurance Déléguée Décès - PTIA I.T. souscrite par [REDACTED] à hauteur de 100,00 % auprès de AXA VIE.

Cette assurance est souscrite en couverture de :

- Prêt Tout Habitat (N° 08876028) : 130 000,00 EUR sur 180 mois.

Par dérogation au paragraphe « conditions suspensives », la souscription de cette assurance n'est pas une condition d'octroi du crédit.

- Délégation au profit de la Banque du bénéfice de l'assurance Assurance Déléguée Décès - PTIA I.T. souscrite par [REDACTED] à hauteur de 100,00 % auprès de MNCAP.

Cette assurance est souscrite en couverture de :

- Prêt Tout Habitat (N° 08876028) : 130 000,00 EUR sur 180 mois.

Par dérogation au paragraphe « conditions suspensives », la souscription de cette assurance n'est pas une condition d'octroi du crédit.

GARANTIES

- Privilège de Prêteur de Deniers à hauteur de 61 400,00 EUR en rang 1 sur l'immeuble objet du (des) prêt(s), sis Impasse des nenuphars 01310 POLLIAT, cadastré : UN TERRAIN A BATIR SIS IMPASSE DES NENUPHARS 01310 POLLIAT DONT L'ACQUISITION FAIT L'OBJET DE L'EMPRUNT.

Notaire : Maître SCP PHILIPPE GUERIN ET SEBASTIEN, MEZERIAT

Cette garantie est recueillie pour sûreté du ou des prêt(s) ci-dessous :

- **Prêt Tout Habitat (N°08876027)** : 129 173,00 EUR sur 300 mois garanti à hauteur de 61 400,00 EUR sur une durée limitée à 336 mois.

- Coût approximatif : 805,72 EUR.

- **Hypothèque en rang 1 à hauteur de 197 773,00 EUR** sur l'immeuble sis Impasse des nenuphars 01310 POLLIAT, cadastré : UN TERRAIN A BATIR SIS IMPASSE DES NENUPHARS 01310 POLLIAT DONT L'ACQUISITION FAIT L'OBJET DE L'EMPRUNT.

Notaire : Maître SCP PHILIPPE GUERIN ET SEBASTIEN, MEZERIAT

Cette garantie est recueillie pour sûreté du ou des prêt(s) ci-dessous :

- **Prêt Tout Habitat (N°08876027)** : 129 173,00 EUR sur 300 mois garanti à hauteur de 67 773,00 EUR sur une durée limitée à 336 mois.

- Coût approximatif : 889,00 EUR.

- **Prêt Tout Habitat (N°08876028)** : 130 000,00 EUR sur 180 mois garanti à hauteur de 130 000,00 EUR sur une durée limitée à 216 mois.

- Coût approximatif : 1 706,28 EUR.

CONDITIONS GENERALES

Les conditions générales du présent prêt figurent dans l'offre de prêt, laquelle est demeurée ci-annexée aux présentes.

DECLARATIONS SUR LE BIEN REMIS EN GARANTIE

L'EMPRUNTEUR déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la sûreté immobilière qu'il confère aux présentes s'étend aux accessoires :

- matériels de l'immeuble qui sont les immeubles par destination comme étant ceux affectés à perpétuelle demeure, donc ceux qui ne peuvent être retirés sans être fracturés ou détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés,
- juridique de l'immeuble, qui sont notamment les servitudes, les mitoyennetés, les droits sur des parties communes s'il en existe.

Le détachement de l'immeuble par destination s'il est révélé au créancier peut lui permettre de s'y opposer ou de disposer d'un droit de préférence sur sa vente, et l'aliénation d'un accessoire juridique est inopposable au créancier inscrit antérieurement.

En toute hypothèse, dans la mesure où ces faits, s'ils surviennent, venaient à diminuer la valeur du bien remis en garantie, la créance serait exigible dès leur révélation.

RANG DE L'INSCRIPTION

Le rang à prendre pour la garantie hypothécaire liée aux présentes est le **PREMIER RANG**.

SOUSSION AUX CONDITIONS GENERALES

L'EMPRUNTEUR se soumet aux conditions générales et spécifiques régissant les prêts consentis par le PRETEUR, conditions contenues dans un document qui lui a été remis préalablement et dont un exemplaire est annexé.

Il s'oblige notamment :

- A rembourser par anticipation les sommes qui pourraient être dues au **PRETEUR** en cas de survenance de l'une quelconque des causes d'exigibilité anticipée du prêt.
- Et à payer en sus du principal du prêt et de ses intérêts conventionnels, les intérêts de retard, avances, indemnités et accessoires divers.

COPIE EXECUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer au **PRETEUR** une copie exécutoire à ordre unique transmissible par voie d'endossement, dans les conditions prévues par la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et plus particulièrement des articles 6 alinéa 1^{er}, 7 et 11 de ladite loi, ci-après littéralement rapportés.

Cet endossement transférera à son bénéficiaire la propriété de la créance, avec tous les droits, garanties et sûretés y attachés. En conséquence, le dernier bénéficiaire de l'endos aura seul droit, lors du remboursement du prêt, ou lorsque les sûretés se trouveront produire leurs effets, à l'exercice de tous les droits résultant du présent acte, par la représentation de la copie exécutoire, revêtue de l'endos à son ordre.

L'endos au profit d'un autre établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial devra être daté et signé par l'endosseur, exprimer la valeur fournie et désigner l'établissement bancaire bénéficiaire de l'endossement, éventuellement, il sera signifié à l'EMPRUNTEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si la copie exécutoire à ordre venait à être endossée au profit d'une personne physique ou morale autre qu'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial, elle devrait être revêtue du texte des articles 6 alinéas 1^{er} et 7 de la loi numéro 76-519 du 15 juin 1976 et son endossement serait établi par acte notarié dans les conditions prévues à l'article 6 de ladite loi. Le paiement total ou partiel du capital et la mainlevée de l'inscription hypothécaire s'effectueraient alors conformément à toutes les dispositions des articles 7 et 10 de ladite loi.

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

(Loi du quinze juin mil neuf cent soixante seize)

Article 6 - Alinéa 1

« L'endossement de la copie exécutoire à ordre est obligatoirement constaté par acte notarié, et porté sur la copie exécutoire elle-même. »

Article 7 -

« Le paiement total ou partiel du capital ne peut être exigé que sur présentation de copie exécutoire à ordre à moins qu'en vertu d'une disposition de l'acte ayant constaté la créance, le paiement doive être effectué à un établissement bancaire financier ou de crédit à statut légal spécial ou à un notaire chargé d'exiger et de recevoir paiement pour le compte du créancier. »

« Les paiements anticipés ne libèrent le débiteur que s'ils sont portés sur la copie exécutoire à ordre : toutefois, à l'égard du créancier qui a reçu l'un de ces paiements ou d'un créancier de ce dernier ayant fait saisie-arrêt, la libération du débiteur peut être établie dans les conditions de droit commun. »

Article 11 -

« Les formalités mentionnées aux articles 5 alinéas 2, 2°, 6, 7 et à l'article 10 alinéa 5, ne sont pas obligatoires lorsque la copie exécutoire à ordre est créée ou endossée au profit d'un établissement bancaire, financier ou de crédit à statut légal spécial. En cas d'endossement par un des établissements mentionnés à l'alinéa précédent au profit d'une personne autre que l'un de ces établissements, la copie exécutoire à ordre doit comporter la mention prévue par l'article 5 alinéa 2, 2°, s'il y a lieu, et la mention des paiements anticipés effectués antérieurement à peine par l'établissement endosseur d'engager sa responsabilité envers le débiteur. »

Le **PRETEUR** a dispensé le notaire d'établir dès à présent la copie exécutoire, se réservant la faculté de la requérir ultérieurement à ses frais.

TRANSPORT D'INDEMNITE D'ASSURANCES

L'EMPRUNTEUR s'oblige à justifier au PRETEUR, dans les deux mois des présentes, de la souscription d'une police d'assurance contre l'incendie des biens ci-dessus désignés, pour un montant au moins égal à leur valeur.

Tant que l'EMPRUNTEUR sera débiteur en vertu des présentes, ces biens devront rester assurés pour un montant au moins égal. Ce montant devra être augmenté si le PRETEUR le demande, notamment en vue de parer à toutes pertes pouvant résulter de l'application de la règle proportionnelle. A défaut d'accord, le nouveau montant sera fixé à dire d'experts.

A toute demande du PRETEUR, l'EMPRUNTEUR devra justifier des assurances et du paiement des primes.

Faute d'exécution de ces divers engagements, le PRETEUR pourra :

- assurer lui-même les biens dont s'agit jusqu'au montant ci-dessus prévu à une ou plusieurs compagnies de son choix, aux frais de l'EMPRUNTEUR ;
- agir contre l'EMPRUNTEUR comme il est dit sous le titre « Exigibilité anticipée » des conditions du prêt.

En cas de sinistre, les sommes dues par les compagnies devront être versées au PRETEUR, sans le concours et hors la présence de l'EMPRUNTEUR, et ce jusqu'à concurrence du montant de la créance du PRETEUR en principal, intérêts et accessoires, d'après l'évaluation présentée par lui.

Si le PRETEUR a trop perçu, l'EMPRUNTEUR aura un recours contre lui, mais il ne pourra en exercer aucun contre les compagnies qui seront valablement déchargées dans les conditions ci-dessus prévues.

Les présentes seront notifiées aux compagnies d'assurances. A cet effet, les parties requerront le notaire soussigné d'effectuer toutes formalités utiles.

Notification des présentes avec opposition au paiement de l'indemnité sera faite à la compagnie d'assurance intéressée aux frais de l'EMPRUNTEUR.

Il est précisé que tous travaux devront faire l'objet à leur achèvement d'un avenant à la police d'assurance et qui sera porté à la connaissance du PRETEUR par les soins de l'EMPRUNTEUR qui s'y oblige.

EQUILIBRE DU CONTRAT DE PRET

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes. Les parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du Code Civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites, seront supportés par l'EMPRUNTEUR qui s'y oblige, et, s'il y a lieu, le coût de tous renouvellements d'inscription.

CONDITIONS DE LA VENTE

ABSENCE DE RETRACTATION DE L'ACQUEREUR

Les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'une promesse de vente au profit de [REDACTED] reçue par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné, le 23 octobre 2020.

[REDACTED] reconnaît que cet acte lui a été notifié par lettre recommandée en date du 4 novembre 2020 avec demande d'avis de réception, dont la première présentation à [REDACTED] a eu lieu le 6 novembre 2020, et reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de DIX (10) jours.

L'ACQUEREUR déclare ne pas avoir exercé la faculté de rétractation prévu par l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme

L'acquisition étant en définitivement réalisée au nom et pour le compte de la communauté de biens existant entre [REDACTED], le projet du présent acte de vente a été notifié à [REDACTED] par lettre recommandée en date du 30 mars 2020 avec demande d'avis de réception, dont la première présentation à [REDACTED] a eu lieu le 1^{er} avril 2021.

[REDACTED] n'a pas été retiré ce courrier

L'ACQUEREUR déclare n'avoir aucune réserve en la matière. En conséquence, les présentes ne pourraient être entachées de nullité au motif de l'absence de notification régulière fondée sur l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La copie des deux lettres de notification ainsi que l'avis de réception du courrier adressé à Monsieur et le suivi d'un envoi recommandé adressé à Madame sont demeurés ci-annexés.

Il est ici précisé que par courrier en date du 1^{er} décembre 2020 qui demeurera joint et annexé aux présentes, la Commune de POLLIAT a agréé l'ACQUEREUR conformément aux termes de l'article 12 « MODALITES DE CESSON, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES » de la Convention d'Aménagement « PRE VULIN ».

CONVENTIONS ANTERIEURES

Les présentes entrant dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation issu de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, les parties attestent que les conventions contenues dans le présent acte sont identiques à celles figurant dans l'avant-contrat.

Si toutefois des différences existaient les parties précisent qu'il ne s'agit alors que de points mineurs n'altérant pas les conditions essentielles et déterminantes de la vente telles qu'elles sont relatées dans l'avant contrat.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

CONDITIONS PARTICULIERES DE LA Z.A.C. « PRE VULIN »

Le BIEN sus-désigné est vendu à l'ACQUEREUR qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière comme dit ci-après, et notamment sous les charges et conditions résultant des pièces de la Zone d'Aménagement Concerté.

L'ACQUEREUR s'obligeant à les exécuter, reconnaissant par ailleurs, en avoir une parfaite connaissance tant par la lecture qui lui en a été donnée que par la remise qui lui a été faite.

► EXPOSE PREALABLE

Le représentant de la Société vendeuse expose tout d'abord ce qui suit :

La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE L'AIN" EN ABRÉGÉ "SEMCODA" était associée unique de :

La Société dénommée « NOVADE SAS », Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 1.000.000,00 €

Ayant son siège social à BOURG EN BRESSE (Ain) 10, boulevard du Maréchal Leclerc - CS 40081 et précédemment 16, Place de la Grenouillère Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro 758.200.521 et identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro SIREN 758200521 RCS BOURG EN BRESSE.

pour détenir la totalité des parts sociales la composant, depuis sa création, aux termes des statuts sous seings privés en date à BOURG EN BRESSE du 7 décembre 2006.

Ainsi qu'il sera dit ci-après plus amplement au paragraphe « ORIGINE DE PROPRIETE », la Société dénommée "SEMCODA", Associé unique, a décidé la dissolution par anticipation sans liquidation de la société dénommée « NOVADE SAS », par application des dispositions de l'article 1844-5 aliéna 3 du Code Civil entraînant la transmission universelle du patrimoine de la Société « NOVADE SAS » au profit de la Société « SEMCODA »

Ainsi, l'ensemble des terrains restant appartenir à la Société « NOVADE SAS » dans ladite Z.A.C. « PRE VULIN » ont été transmis à la Société dénommée "SEMCODA" ainsi qu'il a été constaté aux termes d'un acte constatant le transfert du patrimoine universel immobilier de la Société NOVADE aux profits de la SEMCODA établi par Maître Gilles BEAUDOT, Notaire à BOURG EN BRESSE (Ain), le 20 juin 2019, dont une copie authentique sera publiée au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE avant ou en même temps que la copie authentique des présentes.

La SEMCODA, venant aux droits de la Société « NOVADE SAS » poursuit les opérations d'aménagement et de commercialisation des lots dépendant de la Z.A.C. PRE VULIN

► SUR LA Z.A.C. « PRE VULIN »

La vente a lieu, en outre sous les charges et conditions résultant des pièces du dossier de la Z.A.C. « PRE VULIN »

L'ACQUEREUR déclare avoir pris préalablement connaissance de ces documents.

Le BIEN objet des présentes forme le lot numéro 47 du Secteur B des sous-îlots 9, 10 et 11 dépendant de l'îlot 6 de la Phase III de la Z.A.C. « PRE VULIN »

Cette Zone d'Aménagement Concertée a été approuvée par décision de la Commune de POLLIAT en date du 12 juillet 2007,

La Commune de POLLIAT a :

→ par délibération en date du 21 février 2008,

- Désigné la Société « NOVADE SAS » en qualité de concessionnaire d'aménagement et de lui confier en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

- Approuvé pour la réalisation de la Z.A.C. « PRE VULIN » le traité de concession et ses annexes

→ par délibération en date du 17 mars 2011

- Approuvé le dossier de réalisation de la Z.A.C. « PRE VULIN » établi conformément aux dispositions de l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme

→ par délibération en date du 14 avril 2011

- Approuvé le programme des équipements publics de la Z.A.C. « PRE VULIN » établi conformément aux dispositions de l'article R 311-8 du Code de l'urbanisme

Il est ci précisé que le traité de concession d'aménagement a fait l'objet :

- d'un avenant n°2 en date du 11 mars 2016 aux termes duquel il a notamment été décidé :
 - o de porter à 15 ans la durée de la concession à compter de sa date de prise d'effet soit à compter du 4 avril 2008
 - o de modifier le phasage des travaux
 - d'un avenant n°3 en date du 2 juillet 2019 agréant le transfert du contrat de concession d'aménagement confié à NOVADE à la SEMCODA, suite à la dissolution de NOVADE
- Une copie des avenants n°2 et 3 demeurera jointe et annexée aux présentes.

Monsieur Le Maire de POLLIAT a approuvé le 20 février 2017 le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. « PRE VULIN » Lots Individuels – Ilot 6 – Sous-îlots 9, 10 et 11

A ce cahier des charges sont annexés :

- Un cahier des limites de prestations générales : lots individuels
- Un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères comprenant les préconisations particulières aux Sous-îlots 9-10-11
- Un cahier de prescription environnementales particulières Ilot 6 Habitat Individuel (Sous îlots 9-10-11)

Etant ici précisé que le Cahier des Prescriptions Architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUEP) a été modifié le 5 octobre 2017 et approuvé par Monsieur Le Maire de POLLIAT le 24 octobre 2017

Ce cahier modifié s'applique aux permis de construire déposés après le 24 octobre 2017

⇒ DEPOTS DES PIECES DU DOSSIER DE LA Z.A.C. PRE VULIN

⇒ Le dossier de la Z.A.C. « PRE VULIN » comprenant un exemplaire de toutes les pièces du projet et des différentes délibérations de la Commune de POLLIAT a été adressé au VENDEUR, qui en a effectué le dépôt, au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle " Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires Associés " alors titulaire de l'Office Notarial sis à MEZERAT (Ain), suivant acte reçu par Maître Françoise EYMOND Notaire Associé sus-nommé le 23 juillet 2013

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 31 juillet 2013, reprise pour ordre le 10 janvier 2014, Volume 2013 P n°3754 ayant fait l'objet d'une attestation rectificative établie par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 8 janvier 2014, publiée audit Service de la publicité foncière le 10 janvier 2014, volume 2014 P n°157.

⇒ Un premier dépôt de pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN », concernant plus particulièrement les lots et parcelles dépendant des Sous-îlots 9, 10 et 11 de l'îlot 6 et notamment la création du Secteur A a été effectué au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle " Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés " titulaire de l'Office Notarial sis à MEZERAT (Ain), suivant acte reçu par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 30 août 2017 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BOURG EN BRESSE (Ain) le 19 septembre 2017, volume 2017 P n° 4685

⇒ Un deuxième dépôt de pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN », concernant plus particulièrement les lots et parcelles dépendant des Sous-îlots 9, 10 et 11 de l'îlot 6 et notamment la création du Secteur B a été effectué au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle " Philippe GUERIN et Sébastien PEREZ, Notaires Associés " titulaire de l'Office Notarial sis à MEZERAT (Ain), suivant acte reçu par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 21 décembre 2018 dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité

foncière de BOURG EN BRESSE (Ain) le 15 janvier 2019, volume 2019 P, numéro 275.

⇒ PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement de la Z.A.C. « PRE VULIN » doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant :

- des commerces, un supermarché et des locaux commerciaux non alimentaires
 - un îlot composé de logements collectifs avec rez-de-chaussée pouvant accueillir des services
 - des logements allant de l'individuel au petit collectif en passant par l'individuel groupé et le logement intermédiaire
- L'ensemble représentant environ 230 logements à terme

Le programme prévisionnel des équipements publics est le suivant :

- des espaces verts (bassins de rétention paysagés et accessibles à la promenade, noue paysagère structurant une vaste coulée verte, différents espaces publics piétonniers
- des infrastructures de transports sont prévues (voies de circulation automobiles et piétonnes)

La surface totale du site de Pré Vulin est d'environ 15 hectares.

Le programme global des constructions représente une surface hors œuvre nette estimée entre 21.650 et 25.250m² (SHON) répartie comme suit :

- 5000m² de SHON à usage de commerce
- 900m² de SHON à usage de services
- 19.350m² de SHON à usage de logements

⇒ PROGRAMME D'EQUIPEMENTS PUBLICS

Ce programme est constitué :

- Des voiries
- Des cheminements piétons
- Du mobilier et de la signalétique
- Des espaces verts et des espaces publics
- Des bassins de rétention
- Des réseaux secs
- Des réseaux humides
- Du Giratoire d'accès à la zone
- De l'éclairage public

⇒ PHASAGE DE L'OPERATION ISSU DU DOSSIER DE REALISATION

Aux termes du programme global des Constructions, il était prévu la réalisation de 6 îlots, savoir :

- Ilot 1 et Ilot 2 : Commerces
- Ilot 3 : Services et logements collectifs
- Ilot 4 : Logements collectifs
- Ilot 5 : Habitat intermédiaire
- Ilot 6 : Habitat individuel

La réalisation était prévue en trois phases :

Phase 1 : 2010-2013 : Réalisation des îlots 1, 2, et 3, et d'une partie des îlots

5 et 6

Phase 2 : 2013-2016 : Réalisation de l'îlot 4 et de l'autre partie de l'îlot 5
Phase 3 : 2016 : Réalisation de l'autre partie de l'îlot 6

Suite à l'avenant n°2 du contrat de concession de l'aménagement, le phasage a été modifié comme suit :

- Phase 1 : 2010-2015
- Phase 2 : 2016-2021 :
- Phase 3 : 2016-2023

⇒ DECOUPAGE DES ILOTS ISSU DU CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

L'îlot 1 sera composé d'un lot dit LOT 1

L'îlot 2 sera composé d'un lot dit LOT 12

L'îlot 3 sera composé d'un lot dit LOT 2

L'îlot 4 sera composé :

D'un sous-îlot n°6 (partie)

D'un sous-îlot n°5

L'îlot 5 sera composé :

D'un sous-îlot n°3

D'un sous-îlot n°6 (partie)

D'un sous-îlot n°7

D'un sous-îlot n°8

L'îlot 6 sera composé :

D'un sous-îlot n°4

D'un sous-îlot n°9

D'un sous-îlot n°10

D'un sous-îlot n°11

Le VENDEUR précise que les sous-îlots 9, 10 et 11 ont été regroupés

⇒ REALISATION DES TRAVAUX DE VIABILITE

Le VENDEUR déclare :

⇒ que les travaux de viabilité des îlots 1, 2, 3 et d'une partie de l'îlot 6, soit le sous-îlot n°4 sont réalisés à ce jour

⇒ En ce qui concerne les 24 premiers lots soit le Secteur A des sous-îlots n°9, 10 et 11, de la phase III que :

- La voirie desservant lesdits lots est réalisée à ce jour, à l'exception des travaux de finition

- Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont réalisés à ce jour

- Le réseau d'eau potable est à ce jour terminé

- La réalisation des réseaux EDF, G.R.D.F. et téléphonique sont réalisés à ce jour.

⇒ En ce qui concerne les 20 lots du Secteur B des sous-îlots n°9, 10 et 11, de la phase III que :

- La voirie desservant lesdits lots est réalisée à ce jour, à l'exception des travaux de finition

- Les réseaux d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eau potable sont réalisés à ce jour

- Les réseaux EDF, G.R.D.F. et téléphonique sont réalisés à ce jour

- Les bordures en parpaings réalisées en limite de lot (sur les lots privés), sont réalisées à ce jour

- Les plantations des lots privatifs sont réalisées à ce jour

Il est ci-après littéralement rapporté les termes de l'article 10 du Cahier des charges de cession des terrain du 20 février 2017, sus-visé :

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DE NOVADE

NOVADE exécutera, en accord avec la collectivité publique cocontractante et conformément au PLU, au dossier de réalisation, au programme des équipements

publics et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires.

Les limites des prestations dues à ce titre par NOVADE sont définies dans le "cahier des limites de prestations générales" (annexe 1).

Sous réserve que d'autres délais ne soient pas fixés dans l'acte de cession ou dans ses annexes, NOVADE s'engage à exécuter

- dans les trois mois de la cession ou de la location de chaque parcelle, d'une part, une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès à la parcelle cédée, et, d'autre part, les canalisations d'eau et d'électricité permettant une alimentation satisfaisante de ladite parcelle.

- Tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du PLU.

- la voirie définitive dans un délai de 9 mois après la date où tous les bâtiments prévus par le PLU seront terminés et occupés. Toutefois, lorsque l'aménagement de la zone fera l'objet d'un programme échelonné de réalisation par tranches, ce délai s'appliquera au périmètre concerné par la tranche considérée.

Toutefois, les délais de 9 mois prévus ci-dessus ne sauraient être opposés à la société si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison ou des intempéries.

CONDITIONS PARTICULIERES A L'ENSEMBLE DES TERRAINS DEPENDANT DE LA ZAC « PRE VULIN »

→ Le représentant de la Société « SEMCODA » déclare que la Z.A.C. « PRE VULIN » dont dépend le BIEN objet des présentes est une opération d'aménagement d'initiative communale

Les ouvrages d'intérêts collectifs réalisés par le VENDEUR seront remis à la Commune de POLLIAT après réalisation.

Les voiries et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN » sont destinés à être incorporés au Domaine Public de la Commune de POLLIAT

En conséquence, il n'y a pas lieu de constituer une Association Syndicale dont l'objet aurait été la gestion de la voirie et des espaces communs.

Toutefois, en attendant le classement dans le domaine public de l'ensemble de la voirie et des espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN », il est expressément stipulé ce qui suit :

1°/ Pour permettre la desserte de l'ensemble des lots de la Z.A.C. « PRE VULIN » par la voirie et les espaces communs de ladite Z.A.C. afin de rejoindre tant la Voie Départementale n°1079 que la rue de l'Eglise

Chaque acquéreur de lot de la Z.A.C. « PRE VULIN » bénéficiera d'un droit de passage en tous temps et pour tous usages sur la voirie et les espaces communs de ladite Z.A.C.

Ledit droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure par les propriétaires des lots de la Z.A.C. « PRE VULIN », les membres de leur famille, leurs employés et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par les propriétaires successifs, pour se rendre à chaque lot de la Z.A.C. « PRE VULIN » ou en revenir, avec tous véhicules, le tout à charge de prendre les précautions nécessaires pour ne pas dégrader l'assiette de ce passage.

Précision étant ici faite que ce droit de passage sera de plein droit, le jour où la voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN » tomberont dans le DOMAINE PUBLIC.

2°/ Pour permettre le raccordement aux réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphone de l'ensemble des lots de la Z.A.C. « PRE VULIN » aux différents réseaux de ladite Z.A.C. puis aux réseaux communaux,

Chaque acquéreur de lot de la Z.A.C. « PRE VULIN » bénéficiera d'un droit de tréfonds ou de surplomb tous réseaux sur la voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN »

En ce qui concerne les lots dépendant du sous-ilot 4 de l'ilot 6, ces différents réseaux figurent au plan de travaux dressé par la Société « NOVADE SAS » dont une copie figure parmi les pièces déposées aux termes des présentes.

Ce droit pourra être exercé par les propriétaires successifs des lots de la Z.A.C. « PRE VULIN »

Pour permettre de réaliser les travaux d'entretien ou de réparation des réseaux, les propriétaires de lot de la Z.A.C. « PRE VULIN » bénéficieront de tout droit de passage sur la voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN »

La voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN » seront remis en état après tous travaux d'entretien et de réparation.

Précision étant ici faite que ce droit de tréfonds sera de plein droit, le jour où la voirie et les espaces communs de la Z.A.C. « PRE VULIN » tomberont dans le DOMAINE PUBLIC.

CONDITIONS PARTICULIERES AUX SOUS-ILOTS 9, 10 ET 11 DE L'ILLOT 6 DEPENDANT DE LA ZAC « PRE VULIN »

Comme dit ci-avant, Monsieur Le Maire de POLLIAT a approuvé le 20 février 2017 le cahier des charges de cession des terrains (CCCT) situés à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. « PRE VULIN » Lots Individuels – Ilot 6 – Sous-ilot 9, 10 et 11

A ce cahier des charges sont annexés :

- Un cahier des limites de prestations générales : lots individuels

- Un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères comprenant les préconisations particulières aux Sous-ilot 9-10-11

- Un cahier de prescription environnementales particulières Ilot 6 Habitat Individuel (Sous lots 9-10-11)

Etant ici précisé que le Cahier des Prescriptions Architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (CPAUEP) a été modifié le 5 octobre 2017 et approuvé par Monsieur Le Maire de POLLIAT le 24 octobre 2017

Ce cahier modifié s'applique aux permis de construire déposés après le 24 octobre 2017

Les sous-ilot 9, 10 et 11, formant partie de l'ilot 6 située en zone 1AU22 du P.L.U. de la Commune de POLLIAT, composée d'habitat individuel ont été regroupés :

- VINGT QUATRE (24) parcelles de terrain à bâtir formant les lots n°11 à 34 constituent le Secteur A

- VINGT (20) parcelles de terrain à bâtir forment les lots n°35 à 54 constituent le Secteur B

Un extrait du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de POLLIAT (Modification n°4 du PLU – Janvier 2017) concernant les dispositions applicables à la « ZONE 1AU » a été remis à l'ACQUEREUR qui le reconnaît expressément

→ Il résulte notamment du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) en date du 20 février 2017 ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

Etant ici précisé que le vocable « constructeur » désigne tout assujéti au CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage ... etc

ARTICLE 4 - DELAIS D'EXECUTION

Le constructeur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé et à communiquer à NOVADE son projet définitif de construction un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire ;
le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de NOVADE un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;

2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de 3 mois à dater de la signature du compromis de vente, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature du compromis de vente qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;

3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de 12 mois à compter de la délivrance du permis de construire ;

4. avoir réalisé les constructions dans un délai de 36 mois à compter de la délivrance du permis de construire. L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à NOVADE du certificat de conformité délivré par la commune de POLLIAT.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. NOVADE pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

ARTICLE 8 - OBLIGATION RELATIVE A L'AFFECTATION PREVUE APRES REALISATION DES TRAVAUX

Pendant un délai de six ans à compter de la réception des bâtiments, le constructeur sera tenu de ne pas modifier leur affectation, sans l'accord exprès de la société.

ARTICLE 13 - BORNAGE - CLOTURES

13.1 NOVADE déclare avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente ou du compromis de vente, au bornage du terrain conformément aux dispositions de l'article L.1115-3 du Code de l'urbanisme et que le descriptif du terrain mentionné dans ledit acte résulte de ce bornage.

13.2 Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par NOVADE ne peut, en aucun cas, réclamer à celle-ci la moitié du coût d'établissement de la clôture.

ARTICLE 16 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par NOVADE à la collectivité intéressée ou aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, égouts, ... etc., établis par NOVADE, et conformément aux avants-projets généraux approuvés par le service compétent.

Il aura le droit d'ouvrir des tranchées pour l'exécution de ces branchements. Ceux-ci, ainsi que les installations intérieures correspondantes, devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Il fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics et gestionnaires de réseaux.

Le constructeur fera son affaire de la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, du versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité ou le service public.

Après remise des ouvrages par NOVADE, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

a) Branchements aux collecteurs d'égout et au réseau d'eau pluviale

Dans chaque bâtiment, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages, ... etc.) et les eaux usées.

NOVADE a réalisé jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure pour assurer le raccordement des bâtiments au réseau collectif d'eaux usées et d'eau pluviale,

b) Branchement au réseau gaz et d'électricité

NOVADE a réalisé le branchement pour l'alimentation en gaz et en électricité des constructions jusqu'en limite de propriété du constructeur. Les coffrets sont positionnés en limite de propriété. Le constructeur s'engage à garantir le libre accès aux réseaux des différents distributeurs

c) Branchement au réseau d'eau potable

NOVADE a réalisé jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure pour assurer le raccordement des bâtiments au réseau de distribution d'eau potable.

ARTICLE 16 bis - TELECOMMUNICATIONS

NOVADE a réalisé jusqu'en limite de propriété du constructeur une infrastructure de télécommunication composée d'un fourreau en attente, avec une chambre de tirage à proximité, de façon à permettre la desserte des constructions par plusieurs opérateurs distincts ;

Il appartient au constructeur de poursuivre cette infrastructure jusqu'à son projet de construction dans la continuité et en conformité avec celle-ci-dessus.

Le constructeur devra respecter les normes de construction en vigueur pour réaliser la desserte intérieure de l'immeuble.

ARTICLE 18 - EXECUTION DES TRAVAUX PAR LES ENTREPRENEURS DU CONSTRUCTEUR

Les entrepreneurs du constructeur auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par NOVADE. Il sera procédé contradictoirement, à l'entrée dans les lieux par le constructeur, à un état des lieux entre le constructeur et NOVADE. Le constructeur devra imposer ces obligations et charges aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés. En cas de défaillance des entrepreneurs pour le paiement, dans les trois mois, des sommes qui leur sont réclamées par NOVADE, celle-ci pourra se retourner contre l'acquéreur qui sera tenu solidairement responsable des dégâts occasionnés par ses entrepreneurs.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m² de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

→ Il résulte notamment du « Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères (lot 6 Sous-lots 9-10 et 11) : Préconisations particulières » modifié le 5 octobre 2017 ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

Organisation de la parcelle

Accès :

Les accès aux parcelles seront réalisés sur la parcelle.

Parking :

Deux places par lot seront réalisées sur la parcelle.

Afin de limiter les zones minimales et l'aire d'évolution des véhicules, il est conseillé de réaliser une place dans le bâtiment ou sous abri indépendant et une place dans le prolongement plutôt que latéralement.

Architecture

La volumétrie du bâti devra être simple.

Paysagement

Les espaces extérieurs devront être paysagés et plantés avec soin, en particulier en bordure de la voie de desserte.

La limite entre espace public et parcelle sera marquée (haie...).

Implantation du bâti

Implantation :

- Une façade de bâtiment en limite de l'antenne est souhaitée : Hauteur : 5 mètres au forger par rapport au TN

- Retrait par rapport à la rue de la Passerelle, chemin des Jomins, chemin du Ruisseau : 3 mètres

- Au niveau des impasses : implantation en alignement ou à 3 mètres

- Le portail d'entrée devra être réalisé de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de le franchir puisse le faire sans empiéter sur la voirie routière et piétonne

Talus ou soutènements : 1,5 mètre maxi par rapport au TN.

Traitements architecturaux particuliers

Rythmes

Les volumes simples et un jeu de toiture seront recherchés.

Eléments particuliers

Un traitement soigné des pignons sera recherché.

Le stationnement pourra être réalisé sous forme d'abri ou d'auvent ou être intégré dans les constructions.

Traitement des limites et mouvements de terrain

Les clôtures de type grillagé de 1.00 m minimum sans murets doublées d'une haie variée sont autorisées.

Traitement des entrées

Muret de 1.50 m de hauteur et 3.00 m mini de largeur (intégration des boîtes aux lettres, logettes, éclairage...).

Portails d'entrée de même couleur noir ou gris anthracite

Matériaux de façade :

Maçonnerie enduite suivant teintes environnantes et bardages bois.

Terrasse végétalisée.

Matériaux de couverture :

Tuiles, métal à petites ondes, terrasses végétalisées.

→ En outre, l'ACQUEREUR reconnaît avoir pris connaissance

↳ du paragraphe « PRESCRIPTIONS LIES AUX PLUIES EXCEPTIONNELLES » du « Cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères Ilot 6 Sous-ilots 9-10 et 11 modifié le 5 octobre 2017 et notamment des « Préconisations particulières » qui stipulent notamment :

Le premier plancher de la construction doit être réalisée avec une altitude au-dessus (+) 0,20m du terrain fini (terrain suite aux mouvements de terres dus à la construction) ; Pour les murs sans ouverture en limite de propriété, cette disposition ne s'applique pas.

les clôtures doivent être montées sans fondation faisant saillie au sol et ne doivent pas comporter de muret de soubassement de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux

↳ des « Préconisations Environnementales particulières Ilot 6 – Sous ilots 9-10 et 11 : habitat Individuel » et du « Cahier des limites des prestations générales »

→ Enfin, il est ici rappelé qu'il a été stipulé ce qui suit au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT)

20.2 Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, gaz, électricité, réseaux de télécommunication, éclairage public, chauffage urbain, égouts, câbles ... etc., telles qu'elles seront réalisées par NOVADE, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée, ou pour leur compte.

→ Le VENDEUR précise en outre :

⇒ Qu'il résulte notamment des dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de POLLIAT (Modification n°4 du PLU Janvier 2017) applicables aux Zones à urbaniser Zone 1AU :

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

(...)

En zone 1AUz2 : 1 place par logement de type 1 et 2 et 2 places par logement de type 3

⇒ Que l'accès au lot devra être situé dans la zone « Entrées possibles », telle qu'elle figure sur le plan de commercialisation figurant parmi les pièces déposées aux termes du présent acte

⇒ Que chacun lot n°11 à 54 peut être grevé d'une zone Non constructible (compte tenu des dispositions actuelles du CCCT et de ses annexes) telle que cette zone figure sous teinte hachurée grise sur le plan de commercialisation sus-visé

⇒ Qu'il existe tout le long de la limite Ouest des lots n°38, 39 et 40 un fossé qui recueille les eaux pluviales desdits lots par suite de la situation naturelle des lieux et qui doit être conservé en l'état, et qui ne devra en aucun cas être busé.

Chaque propriétaire de lot concerné devra entretenir, à ses frais, la partie du fossé situé sur son lot.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX – ALIMENTATION EN ELECTRICITE ET AUTRES

Dans chaque lot existe le tabouret de branchement aux réseaux Eaux Usées, Eaux Pluviales, Eau Potable, et P.T.T. ainsi que la logette EDF. Les acquéreurs des lots acquitteront les différents droits de branchements notamment aux réseaux d'eaux usées et d'eau potable.

Chaque acquéreur de lot devra s'assurer de la position des différents réseaux sur son lot et sera responsable du raccordement à ces réseaux, de sa construction.

Chaque acquéreur devra donc avant tout projet d'implantation de sa construction vérifier ses possibilités de branchement aux réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales en gravitaire.

Il devra faire procéder aux études de portance du terrain et adapter en conséquence les fondations de sa construction.

CONDITIONS PARTICULIERES IMPOSEES AU NOUVEAU PROPRIETAIRE LORS DE L'EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

Outre les différentes charges et conditions résultant des documents constituant le dossier de la Zone d'Aménagement Concerté dont dépend l'immeuble présentement cédé, et dont le nouveau propriétaire reconnaît avoir pris connaissance, le nouveau propriétaire sera tenu d'observer et de faire observer à ses commettants et entreprises travaillant pour son compte, les différentes règles suivantes, nécessaires pour assurer le respect des installations de viabilité réalisées par le lotisseur, savoir :

1) Pendant toute la durée d'exécution des travaux de construction de sa maison, le nouveau propriétaire devra mettre en place, d'une façon permanente, une protection efficace de la bordure basse ou de l'amorce de clôture de l'entrée de son lot;

2*) Il est rigoureusement interdit d'entreposer des matériaux, baraques de chantier ou engins fixes, sur les chaussées, parkings, trottoirs et espaces communs,

3°) Le nouveau propriétaire est responsable, tant par son fait personnel, que par le fait de ses commettants et entreprises travaillant pour son compte ou sous sa responsabilité, de toutes les dégradations intervenant à la chaussée, aux bordures de trottoirs ou à leur revêtement bitumeux, ainsi qu'à tous regards, branchements, bouche à clé, poteaux incendie, candélabres, plantations, canalisations, etc... et, d'une façon générale, à tout ouvrage collectif ou non situé dans l'emprise de la Z.A.C. « PRE VULIN » ;

4°) Le nouveau propriétaire sera responsable de toute dégradation, intervenant sur ses propres coffrets et leurs supports ;

5°) Les bordures de trottoirs situées en dehors d'une façade de lot, les tampons fonte, les bouches à clé sous chaussée, les lampadaires et la chaussée, ainsi que tous les ouvrages communs, devront faire l'objet d'une attention particulière de la part de chaque acquéreur. D'une façon générale, le nouveau propriétaire est responsable de toutes les dégradations survenant aux ouvrages communs, tant par son fait personnel que par le fait de ses commettants et entreprises travaillant pour son compte ou sous sa responsabilité ;

6°) Le nouveau propriétaire devra veiller à ce que l'entreprise chargée de ses travaux, ne fasse pas circuler sur la chaussée de la Z.A. « PRE VULIN », des engins à chenilles. Ceux-ci devront être véhiculés par remorques spéciales et déchargées soit en limite, soit dans le terrain du nouveau propriétaire. Tout endommagement de la chaussée résultant du passage d'un véhicule à chenilles, sera mis à la charge du nouveau propriétaire responsable directement ou indirectement de ces dommages ;

7°) La manipulation des bouches à clé est strictement réservée aux agents des services des eaux. Le nouveau propriétaire ou ses entreprises ne doivent, sous aucun prétexte, intervenir sur ces ouvrages. Tout désordre dû à une intervention extérieure sur la bouche à clé, expose le propriétaire du lot à sa remise en état, à ses frais exclusifs ;

8°) L'entrée prévue pour l'accès du lot s'imposera au nouveau propriétaire et sans qu'aucune modification ne puisse intervenir.

DETERIORATIONS

La Société « SEMCODA » restant responsable de la qualité des ouvrages de la Zone d'Aménagement Concertée dispose, à l'effet de la bonne reprise des dégradations éventuellement survenus, d'un mandant d'intérêt commun lui permettant d'intervenir sur lesdits équipements

L'ACQUEREUR devra s'assurer au moment de l'édification de sa construction que lui-même ou ses entrepreneurs ont pris toutes les mesures pour protéger les trottoirs ou leurs bordures au droit de la façade du BIEN, et spécialement à l'emplacement des engins de levage et de matériel de transport

L'ACQUEREUR reconnaît être responsable du défoncement des caniveaux, bordures et trottoirs, et autres dégradations constatées sur toute la longueur de son lot et des branchements, coffrets d'électricité, gaz, ainsi que des plaques de recouvrement, des regards (eau potable, assainissement vanne et pluvial, téléphone) candélabres (éclairage) et plantations.

Il sera en outre responsable des détériorations causées par lui-même ou ses entreprises sur les lots voisins et les espaces communs

Toutefois, si le responsable du sinistre ne pouvait être déterminé, les dégradations seraient supportées par l'ensemble des colotis et leur coût réparti au prorata du nombre de lots.

A la sûreté et garantie des obligations ci-dessus stipulées incombant à l'ACQUEREUR, quant aux réparations des dégradations dont il serait directement ou indirectement l'auteur, et/ou, également, des dégradations dont l'auteur ne pourrait être identifié, il a été expressément convenu entre les parties, le versement d'une somme sous séquestre entre les mains du Notaire Associé soussigné, représentant un montant de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €), valant provision pour

charges exceptionnelles de dégradation des équipements de la Z.A.C. « PRE VULIN » lors de la réalisation des constructions.

Aussi, l'ACQUEREUR verse à l'instant même à :

Madame AULEN Claude Comptable, domiciliée à MEZERIAT (Ain) 165, route de Fay, en l'Office Notarial sis audit lieu

Intervenant aux présentes, qui en est constituée séquestre et qui accepte.

Une somme de DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €), à titre de provision pour charges exceptionnelles de dégradation des équipements du lotissement lors de la réalisation des constructions.

Il est convenu entre les parties que le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds séquestrés ou du solde desdits fonds séquestrés :

- Au VENDEUR, directement et hors la présence de l'ACQUEREUR, sur production du rapport d'expert ou du constat d'Huissier établissant la réalité des dégradations, à concurrence du montant des travaux

- Dès lors qu'aucune dégradation n'aura été constatée, ou si le montant des dégradations est inférieur au montant séquestré, à l'ACQUEREUR et hors la présence du VENDEUR, après dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux de l'ACQUEREUR et achèvement des travaux de finition des Secteurs A et B des Sous-ilots 9-10-11 de l'Ilot 6.

- A la Caisse des dépôts et consignations en cas de contestations.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et pourra toujours exiger décharge de sa mission par acte authentique.

Pour sûreté de l'engagement qu'il a pris, l'ACQUEREUR affecte spécialement à titre de gage et nantissement, conformément à l'article 2333 du Code Civil, au profit du VENDEUR qui l'accepte, la somme ci-dessus séquestrée, et ce jusqu'à l'exécution de l'engagement pris ci-dessus.

REMISE DE DOCUMENTS A L'ACQUEREUR

L'ACQUEREUR déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes et susvisées.

Il déclare en outre avoir reçu :

- le plan du lot vendu,

- une copie de l'acte de dépôt de pièces en date du 23 juillet 2013

- une copie de l'acte de dépôt de pièces en date du 30 août 2017

- une copie de l'acte de dépôt de pièces en date du 21 décembre 2018

- une copie du « CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT) – Lots individuels : Ilot 6 – Sous-ilots 9, 10 et 11 en date du 20 février 2017 et de ses annexes

- Une copie du cahier des prescriptions architecturales, urbaines, environnementales et paysagères Ilot 6 Sous-ilots 9-10 et 11) : Préconisations particulières » modifié le 5 octobre 2017

- Un extrait Format A3 du plan des réseaux établi en Juillet 2018 (concernant les 20 lots formant le Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6)

- Un extrait Format A3 du plan de commercialisation établi en juillet 2018 (concernant les 20 lots formant le Secteur B des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'Ilot 6)

- Un extrait du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de POLLIAT (Modification n°4 du PLU – Janvier 2017) concernant les dispositions applicables à la « ZONE 1AU »

- le projet du présent acte.

POUVOIRS ET QUALITES CONFERES AU VENDEUR

Pour permettre au VENDEUR de parvenir à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « PRE VULIN », et en contrepartie de ses obligations, l'ACQUEREUR confère au VENDEUR :

1°) Le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations réglementaires imposées pour l'aménagement de la Z.A.C. « PRE VULIN » dont dépend le BIEN ;
- pour assurer la desserte de cette Zone d'Aménagement Concerté et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics ;
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers de la Zone d'Aménagement Concerté.

2°) Le pouvoir d'effectuer toutes modifications de la Z.A.C. « PRE VULIN », et particulièrement de déposer toute demande modificative de la Z.A.C. auprès des administrations compétentes, établir tout cahier des charges modificatif de cession de terrain.

3°) Le pouvoir de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains, qui seront utiles et nécessaires, soit à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée projetée, soit à sa desserte.

Le tout sans que cela puisse modifier la désignation et la consistance du lot vendu.

Plus particulièrement, l'ACQUEREUR donne d'ores et déjà par les présentes à la Société dénommée "SEMCODA" représentée par Monsieur Bernard PERRET, comme dit en tête des présentes, ou par Monsieur Vincent BURGOS de la Société dénommée « SEMCODA », ou par Madame Nathalie BOUCHISSE, Clerc de Notaire, domiciliée à MEZERAT (Ain), 165, route de Fay, tous pouvoirs pour régulariser toutes servitudes qui seront nécessaires et notamment toute servitude de tréfonds pour passage de tous réseaux, dans tout acte de vente d'un lot dépendant de la Z.A.C. « PRE VULIN » ou dans tout acte de dépôt de pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN », à recevoir par Maître Sébastien PEROZ, Notaire Associé soussigné.

Le tout sans que cela puisse modifier la désignation et la consistance du lot vendu.

Ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils se transmettront de plein droit aux ayants droits de chaque acquéreur de lot par exemple en cas de décès ou de cession des droits que ces derniers détiendraient.

Ils expireront le jour de la signature de l'acte authentique de constitution de servitudes.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au VENDEUR dans l'intérêt des différents acquéreurs de la Z.A.C. « PRE VULIN » et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le VENDEUR.

Toutefois, il est expressément convenu que le VENDEUR supportera l'ensemble des conséquences financières liées à l'utilisation de ces pouvoirs sans incidence sur le prix de la présente vente.

Enfin, l'ACQUEREUR s'interdit de s'immiscer dans les opérations d'aménagement de la Z.A.C. « PRE VULIN » à la charge du VENDEUR et à se prévaloir de sa qualité de propriétaire pour donner des instructions aux entrepreneurs

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente a lieu tant sous les charges et conditions résultant des documents de la zone d'aménagement concertée, que sous celles suivantes.

A LA CHARGE DU VENDEUR

Le VENDEUR :

- supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes ;
- devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu, les frais de purge, et rapporter les certificats de radiation desdites inscriptions dans le délai de trois mois des présentes.
- fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière de cette année, sauf à tenir compte de la convention ci-après relatée. Il est précisé qu'il reste seul tenu du paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures, de manière que l'ACQUEREUR ne puisse être recherché à ce sujet.

A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le BIEN dans son état au jour de l'entrée en jouissance.

Toutefois, le VENDEUR en raison de sa qualité de professionnel garantit la contenance indiquée ainsi que les vices cachés.

La présente vente porte sur un terrain à bâtir. Ce dernier sera considéré comme tel, quels que soient les modes de fondations à adopter pour la construction, ces dernières étant à la charge de l'ACQUEREUR, Maître d'ouvrage qui construit, sans que puisse être recherchée la responsabilité de l'aménageur (vendeur-lotisseur).

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître la parcelle de terrain objet des présentes, pour l'avoir vue et visitée dès avant ce jour, en vue de la présente acquisition, et vouloir faire son affaire personnelle, lors de la réalisation de la desserte de son lot à partir de la chaussée, de toute sujétion liée à la topographie des lieux telle que : mur de soutènement ou autre ouvrage de retenue des terres.

L'ACQUEREUR ayant la faculté de faire procéder à une étude préalable du sol, il est expressément convenu que le coût des travaux supplémentaires entraînés, le cas échéant, par des fondations spéciales ou autres travaux résultant de la structure géologique du sol ou du sous-sol, reste exclusivement à l'entière charge de l'ACQUEREUR et ne pourra donner lieu à aucune diminution du prix du lot.

ETUDE GEOTECHNIQUE DE FAISABILITE GENERALE DE LA ZAC « PRE VULIN »

La Société « NOVADE S.A.S. » précédente propriétaire, a fait réaliser à ses frais une étude géotechnique de faisabilité par la Société SOL ETUDE Etudes géotechniques PEA des Glaisins, 17, avenue du Pré Félix, BP 445 74944 ANNECY LE VIEUX Cédex.

Une copie de celle-ci a été remise à l'ACQUEREUR qui le reconnaît, et est demeurée annexée à l'acte contenant dépôt de pièces de la Z.A.C. « PRE VULIN » reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé sus-nommé, le 23 juillet 2013.

ETAT DES LIEUX

Préalablement à la vente le VENDEUR et l'ACQUEREUR se sont rendus sur le BIEN et l'ACQUEREUR a pu constater qu'il comprend l'ensemble des équipements et aménagements prévus pour la viabilité du lot et les bornes au programme des

travaux du lotissement, à l'exception des couvercles des regards d'eaux usées et d'eaux pluviales que le VENDEUR s'engage à remettre dans les meilleurs délais.

S'agissant de la borne n°348, celle-ci n'est plus visible suite à la construction du muret sur le lot n° 48.

SERVITUDES

L'ACQUEREUR supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le VENDEUR, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le VENDEUR et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi ;

A cet égard, le représentant de la Société venderesse, à qualité, déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi, des pièces du dossier de la Z.A.C. « PRE VULIN » de celles rapportées et constituées ou mentionner comme à constituer

- dans l'acte de dépôt des pièces de la Z.A.C. « PRE VULIN » reçu aux présentes minutes suivant acte établi par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé sus-nommé, le 23 juillet 2013.

- dans l'acte de dépôt des pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN » reçu aux présentes minutes suivant acte établi par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 30 août 2017

- dans l'acte de dépôt des pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN » reçu aux présentes minutes suivant acte établi par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 21 décembre 2018

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris connaissance et dispense expressément le Notaire Associé soussigné de les relater ici.

L'ACQUEREUR est subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR résultant de ces servitudes.

Il est toutefois éventuellement ci-après rappelé les servitudes pouvant profiter ou grever plus particulièrement le lot objet de la présente acquisition.

RAPPEL DES SERVITUDES

Il est ci-après littéralement rapporté les paragraphes « CONSTITUTION DE SERVITUDES » et « SERVITUDES RESTANT A CONSTITUER » figurant

- dans l'acte de dépôt des pièces de la Z.A.C « PRE VULIN » au rang des minutes de l'Office Notarial dont est titulaire la Société Civile Professionnelle "Philippe GUERIN et Françoise EYMOND, Notaires Associés", suivant acte reçu par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé sus-nommé, le 23 juillet 2013

- Ou dans l'acte de dépôt des pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN », reçu par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 30 août 2017

- Ou dans l'acte de dépôt des pièces complémentaires de la Z.A.C. « PRE VULIN », reçu par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 21 décembre 2018

En ce que ces servitudes grèvent ou profitent plus particulièrement au lot objet de la présente vente.

CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE TREFONDS POUR LE PASSAGE D'UNE CANALISATION D'EAUX PLUVIALES SUR LE LOT N°31 AU PROFIT DES LOTS N°17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33 et 34, DE LA VOIRIE ET DES ESPACES COMMUNS DES SOUS-ILOTS 9, 10 et 11 ET DE LA PARCELLE CADASTREE SOUS LE NUMERO 216 DE LA SECTION AE

Pour permettre le raccordement et l'écoulement des canalisations d'eaux pluviales provenant :

- Des lots numéros DIX SEPT (17), DIX HUIT (18), DIX NEUF (19) VINGT (20), VINGT ET UN (21) VINGT DEUX (22), VINGT QUATRE (24), VINGT CINQ (25) VINGT SIX (26) VINGT SEPT (27), VINGT HUIT (28) VINGT NEUF (29) TRENTE (30) TRENTE DEUX (32), TRENTE TROIS (33) et TRENTE QUATRE (34) respectivement cadastrés sous les numéros 196 (lot 17), 197 (lot 18) 198 (lot 19), 199 (lot 20) 200 (lot 21), 201 (lot 22), 203 (lot 24), 204 (lot 25), 205 (lot 26), 206 (lot 27), 207 (lot 28), 208 (lot 29), 209 (lot 30), 211 (lot 32), 212 (lot 33) et 213 (lot 34) Section AE (fonds dominants),

- De la voirie et des espaces communs des sous-ilots 9, 10 et 11 cadastrés sous le numéro 214 Section AE (fonds dominant),

- De la parcelle cadastrée sous le numéro 216 Section AE (surplus devant être divisée ultérieurement) (fonds dominant),

Dans la canalisation installée dans le sol du lot n°31 pour rejoindre le réseau communal d'eaux pluviales

Le lot numéro TRENTE ET UN (31) cadastré Section AE numéro 210 (fonds servant),

Sera grevé, au profit des lots numéros DIX SEPT (17), DIX HUIT (18), DIX NEUF (19) VINGT (20), VINGT ET UN (21) VINGT DEUX (22), VINGT QUATRE (24), VINGT CINQ (25) VINGT SIX (26) VINGT SEPT (27), VINGT HUIT (28) VINGT NEUF (29) TRENTE (30) TRENTE DEUX (32), TRENTE TROIS (33) et TRENTE QUATRE (34), de la voirie et des espaces communs et de la parcelle cadastrée sous le numéro 216 Section AE, d'une servitude de tréfonds pour l'installation et le passage dans le sol du fond servant d'une canalisation d'eaux pluviales (Ø 500 BA) permettant le rejet des eaux pluviales provenant des fonds dominants vers le réseau communal.

Tel que le réseau « eaux pluviales » figure sous teinte bleue sur l'extrait du plan des réseaux d'une partie des sous-ilots 9, 10 et 11 (Secteur A, Phase III) dressé par la Société dénommée « NOVADE SAS », figurant parmi les pièces présentement déposées.

L'emprise de la servitude s'exercera sur une bande de terrain de deux (2) mètres de large environ, dans le sens Nord/Sud tout le long de la limite Ouest du fonds servant, comme figuré sur le plan sus-visé.

Aucune mensuration quelconque quant à la profondeur de cette servitude n'est précisée.

Cette servitude de tréfonds est une servitude réelle et perpétuelle et pourra être exercée par les propriétaires successifs des fonds dominants.

Les travaux d'installation de la canalisation d'eaux pluviales ont d'ores et déjà été effectués par la Société « NOVADE SAS », à ses frais exclusifs.

Accessoire de la servitude

A titre d'accessoire nécessaire à l'usage de cette servitude de tréfonds, le propriétaire du fonds dominant bénéficiera d'un droit de passage sur une bande de trois mètres de large afin d'effectuer ou de faire effectuer à tout moment tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation, de manière à ce que l'usage de cette canalisation ne soit pas perturbé ou momentanément empêché, à charge de prendre toutes les précautions nécessaires, et de remettre en état le fonds servant après l'exécution desdits travaux.

Ce droit de passage pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire, le tout à charge de prendre les précautions nécessaires pour ne pas dégrader l'assiette de ce passage.

Le fond servant sera remis en état après tous travaux d'entretien et de réparation, aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant

Conditions d'exercice de la servitude

Cette servitude est consentie sous les conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter, savoir :

- Entretien, réparation et reconstruction :

Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des canalisations et de l'assiette de la servitude seront à la charge des utilisateurs proportionnellement entre eux, et ce jusqu'à la rétrocession du réseau d'eaux pluviales au Domaine public, tous les frais sus-visés seront alors supportés par la personne publique propriétaire dudit réseau.

Le propriétaire du fonds dominant sera responsable envers le propriétaire du fonds servant, des dégâts occasionnés à l'assiette de cette servitude, soit par lui-même, soit par ses mandataires (à quelque titre que ce soit), et il devra assurer seul et à ses frais, les frais de réparation et de remise en état, sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable.

Toutefois, si ces frais résultaient du fait ou de la faute du propriétaire du fonds servant, ce dernier les supporterait seul sauf cas fortuit ou de force majeure.

- Mode d'usage de la servitude :

Le propriétaire du fonds dominant usera de la servitude dans la limite des besoins pour lesquels elle a été établie et il ne pourra apporter aucun changement de nature à aggraver la servitude pour le fonds servant.

- Obligation du propriétaire du fonds servant :

Le propriétaire du fonds servant ne pourra rien faire qui tende à diminuer l'usage de cette servitude ou la rendre plus incommode. Notamment, il ne pourra ni changer l'état des lieux servant à cette servitude, ni en modifier l'assiette.

Le propriétaire de chaque fonds servant sera tenu, ainsi que tous leurs ayants-droit à quelque titre que ce soit :

- De maintenir libre de toute construction la bande de terrain sus-visée et d'autoriser le lotisseur ou le propriétaire du fonds dominant à faire tous les travaux nécessaires à l'entretien de la canalisation précitée, et tous ceux qui par la suite seraient jugés utiles pour assurer le bon état de cette canalisation, son fonctionnement normal et sa surveillance

- De laisser libre accès pour toutes entreprises et tous services pour les besoins de la mise en place des travaux, de toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation qui se révéleraient nécessaires par la suite

Cet accès pourra être exercé à pied ou avec tout engin nécessaire.

- De supporter à cet effet en surface toutes ouvertures de fouilles, dépôts de matériaux, occupation provisoire ou implantation quelconques.

Par ailleurs les propriétaires des fonds servants conserveront l'entière propriété du sol avec tous droits y attachés, sauf à ne nuire ni apporter aucune entrave au droit de passage concédé.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des fonds concernés.

La présente convention de servitudes est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 Euros).

Etant ici précisé comme dit ci-après que la parcelle cadastrée sous le numéro 216 de la Section AE a été divisée depuis en 23 nouvelles parcelles portant les numéros 235 à 257 de la Section AE.

SERVITUDES RESTANT A ETRE CONSTITUEES

» Comme dit ci-dessus, le représentant de la Société « NOVADE SAS » déclare qu'une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation d'eaux pluviales et d'une canalisation d'eaux usées permettant l'évacuation :

- des eaux pluviales provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers la noue et les bassins de rétention de la Z.A.C. « PRE VULIN »

- des eaux usées provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers le réseau communal d'eaux usées sera constituée sur le lot n°14 dépendant des sous-ilots 9, 10 et 11 de l'ilot 6 dans l'acte de vente du lot n°14 ou dans un acte de constitution de servitude ou de dépôt de pièces complémentaires de la Z.A.C. DE PRE VULIN à recevoir par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné.

» Le DEPOSANT précise d'ores et déjà qu'il sera constitué aux termes d'un acte ou plusieurs actes à recevoir par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, et notamment lors de la régularisation de tout acte de vente d'une parcelle de terrain dépendant de LA Z.A.C. « PRE VULIN », ou dans tout acte de dépôt de pièces complémentaires concernant la Z.A.C. « PRE VULIN, les servitudes qui seront nécessaires et notamment toute servitude de tréfonds pour passage de tous réseaux, celles-ci n'étant pas encore déterminées avec exactitude à ce jour.

Chaque acquéreur de parcelle de terrain dépendant de la Z.A.C. « PRE VULIN » donnera pouvoir au représentant de la Société « NOVADE SAS », AMENAGEUR, de passer toutes conventions nécessaires à la constitution de ces servitudes et pour signer le ou les actes de constitution de servitudes.

Le tout sans que cela puisse modifier la désignation et la consistance du lot acquis.

Ces pouvoirs seront stipulés irrévocables, ils se transmettront de plein droit aux ayants droits de chaque acquéreur de lot, par exemple en cas de décès ou de cession des droits que ces derniers détiendraient.

Ils expireront le jour de la signature de ou des actes authentiques de constitution de servitude.

Il est ici précisé que la servitude de passage en tréfonds pour le passage d'une canalisation d'eaux usées et d'eaux pluviales sur le lot n°14 permettant l'évacuation :

- des eaux pluviales provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers la noue et les bassins de rétention de la Z.A.C. « PRE VULIN »

- des eaux usées provenant la parcelle contiguë, cadastrée sous le numéro 65 de la Section AE, appartenant à la « SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA GENETE » vers le réseau installé dans la voirie de la Z.A.C « PRE VULIN » puis vers le réseau communal d'eaux usées

A été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Sébastien PEREZ, Notaire Associé soussigné, le 26 février 2018 dont une copie authentique a été publiée au service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE le 20 mars 2018, volume 2018 P n°1521.

ABSENCE DE REGIME FISCAL DE FAVEUR

Le VENDEUR déclare qu'il n'a bénéficié d'aucun régime fiscal de faveur pouvant être remis en cause dans le cadre de la présente opération, en ce qui concerne le BIEN objet des présentes.

IMPOTS – TAXES ET PARTICIPATIONS FINANCIERES

L'ACQUEREUR acquitte, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN et notamment :

- la taxe d'aménagement,
- une participation pour le raccordement à l'assainissement collectif (P.A.C),

Le VENDEUR n'exigera de l'ACQUEREUR aucun prorata de taxe foncière pour l'année en cours.

Dès à présent, l'ACQUEREUR s'engage à rembourser à première réquisition du VENDEUR, la taxe foncière lui incombant, tant que le rôle de mise en recouvrement de la taxe (avertissement) correspondant à la parcelle vendue ne lui sera pas adressé personnellement

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le VENDEUR fait les déclarations suivantes.

SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Le BIEN n'est frappé par aucune mesure d'expropriation ou de réquisition.

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER

Il n'existe sur le BIEN aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,

Il n'a conféré à personne d'autre que l'ACQUEREUR, un droit quelconque sur le BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

SUR L'OCCUPATION DU BIEN

Le BIEN est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition.

SUR LES PROCEDURES :

- qu'il n'y a pas de procédure en demande ou en défense à laquelle serait intéressé le BIEN.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

DIVISIONS CADASTRALES ANTERIEURES - REMANIEMENT

Il est ici précisé :

- Que la parcelle objet des présentes est issue de la division de la parcelle précédemment cadastrée sous le numéro 216 de la Section AE, divisée en 23 nouvelles parcelles portant les numéros 235 à 257 de la Section AE.

- Que la parcelle précédemment cadastrée sous le numéro 216 de la Section AE était issue de la division de la parcelle antérieurement cadastrée sous le numéro 189 de la Section AE divisée en 27 nouvelles parcelles portant les numéros 190 à 216.

- Que la parcelle précédemment cadastrée sous le numéro 189 de la Section AE provenait de la réunion des parcelles antérieurement cadastrées sous les numéros 71, 73, 74 et 175 de la Section AE

- Qu'aux termes du procès-verbal de remaniement cadastral de la Commune de POLLIAT publié au Service de la Publicité Foncière de BOURG EN BRESSE (Ain), le 29 avril 2013, Volume 2013P n°2078

- la parcelle précédemment cadastrée sous le numéro 543 de la Section C est devenue la parcelle cadastrée sous le numéro 71 de la Section AE

- les parcelles précédemment cadastrées sous les numéros 525 et 526 de la Section C sont devenues la parcelle cadastrée sous le numéro 74 de la Section AE

- les parcelles précédemment cadastrées sous les numéros 527, 541 et 542 de la Section C sont devenues la parcelle cadastrée sous le numéro 73 de la Section AE

- La parcelle précédemment cadastrée sous le numéro 2652 de la Section C est devenue la parcelle cadastrée sous le numéro 175 de la Section AE

- Que la parcelle cadastrée sous le numéro 2652 de la Section C provenait de la division de la parcelle plus antérieurement cadastrée sous le numéro 524 de la Section C

SITUATION HYPOTHECAIRE

Il résulte d'un état hors formalité du chef de la Société SEMCODA, VENDEUR aux présentes, en date du 26 novembre 2020, certifié à la date du 24 novembre 2020, prorogé le 29 décembre 2020, certifié à la date du 22 décembre 2020, prorogé le 2 avril 2021 certifié à la date du 31 mars 2021 que le BIEN vendu n'est grevé d'aucune inscription.

Le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance la situation hypothécaire n'est pas modifiée à ce jour.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Sont demeurées ci-annexées les pièces suivantes :

- Un certificat de zonage délivré par la Mairie de POLLIAT
- Une lettre renseignements d'urbanisme délivrée par la Société JURIS URBA Lyon 21, rue de la Bannière, 69003 LYON le 23 février 2021
- Un certificat d'alignement délivré par la Société JURIS URBA Lyon sus-nommée, le 23 février 2021
- Un certificat de zonage par rapport au droit de préemption délivré par la Société JURIS URBA Lyon sus-nommée le 23 février 2021

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le BIEN est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, aux termes de la convention de concession conclue le 28 février 2006 entre la Commune de POLLIAT et la Société NOVADE, la Commune a délégué à l'Aménageur l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération.

Le VENDEUR étant le titulaire du droit de préemption, le présent acte ne donnait donc pas lieu à la purge du droit de préemption

Etant ici rappelé que la Commune de POLLIAT a fait part de son accord sur la présente vente aux termes d'un courrier en date du 1^{er} décembre 2020

DROIT D'INFORMATION ET DROIT DE PREEMPTION DE LA SAFER

La présente mutation n'était pas susceptible de faire l'objet d'un droit de préemption au titre :

DE LA SOCIETE D'AMENAGEMENT FONCIER ET D'ETABLISSEMENT RURAL :

S.A.F.E.R. RHONE ALPES

Elle n'était pas non plus soumise au droit d'information de la SAFER
En effet, le BIEN objet des présentes est une parcelle de terrain à bâtir viabilisée dépendant d'une Z.A.C. et n'a donc aucun caractère agricole ni vocation agricole et ne peut être qualifié de bien rural

PERMIS DE CONSTRUIRE

Il est ici rappelé que, par le seul fait de la signature des présentes, l'**ACQUEREUR** s'engage à édifier une construction à usage d'habitation sur la parcelle acquise

L'**ACQUEREUR** déclare :

- avoir sollicité et obtenu un permis de construire délivré par Monsieur Le Maire de la Commune de POLLIAT (Ain), le 14 janvier 2021 sous le numéro PC 00130120D0026 autorisant la construction d'une maison individuelle pour une surface de plancher de 93,42m².

Une copie dudit permis de construire demeurera jointe et annexée aux présentes.

- être parfaitement informé des dispositions légales précisant :

- que le permis de construire devient définitif si aucun recours gracieux ou contentieux n'a été notifié à l'Autorité dont émane la décision d'une part, et à son bénéficiaire d'autre part, et ce, dans le délai de **deux mois et quinze jours** suivant la date de l'affichage du permis de construire ;

- que ledit permis de construire devient définitif qu'il n'a fait l'objet d'un retrait administratif dans les trois mois de sa délivrance, dans le cadre du contrôle de légalité du permis de construire.

- avoir procédé à l'affichage sur le terrain mais ne pas avoir fait établir de procès-verbal de constat d'affichage par huissier de justice et vouloir faire son affaire personnelle de la purge des délais de retrait et de recours contentieux.

- savoir, en conséquence, que le permis de construire n'est pas définitif ;

- et vouloir cependant signer les présentes sans attendre

Le tout à ses risques et périls, sans recours contre le **VENDEUR** et en déchargeant le Notaire Associé soussigné de toute responsabilité.

Le Notaire Associé soussigné informe l'**ACQUEREUR**

- que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification du permis de construire, et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an.

- qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement de la construction ou de l'aménagement, ou de six mois lorsqu'elle porte contre une décision intervenue après le 1er octobre 2018.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1, que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2, que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les constructions sont réalisées en vue de la vente ;

• en vertu de l'article L 242-1, que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;

• en vertu de l'article L 243-2, que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

• en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

PRECISIONS DIVERSES SUR LA CONSTRUCTION

Le notaire soussigné précise à l'**ACQUEREUR** :

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.
- Les dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.
- Les dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du service des impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement, dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.

CONSERVATION DES FACTURES DE TRAVAUX

Le Notaire Associé soussigné rappelle à l'**ACQUEREUR** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous les autres documents s'y rapportant afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives aux plus-values ainsi que celles relatives à la garantie décennale.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé l'**ACQUEREUR** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 dudit Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

EXONERATION DE TAXE FONCIERE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement averti par le Notaire Associé soussigné, qu'en l'état actuel de la législation fiscale et de l'article 1383 du C.G.I., l'exonération temporaire de deux années de la taxe foncière sur les propriétés bâties, est subordonnée à la production, par le propriétaire auprès de l'administration fiscale (service du Cadastre), d'une déclaration de construction nouvelle sur un modèle agréé, à souscrire dans les quatre-vingt-dix jours de la déclaration d'achèvement des travaux. Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer l'exonération de la part de taxe foncière qui leur revient pour les immeubles achevés à compter du 1er janvier 1992.

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

TAXE D'URBANISME

Taxe d'Aménagement

Le Notaire Associé soussigné précise que depuis le 1^{er} mars 2012, la Taxe d'Aménagement se substitue à :

- La taxe locale d'équipement (TLE)
- La taxe départementale des espaces naturels et sensibles (TDENS)
- La taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement (TDCAUE)
- Au programme d'Aménagement d'ensemble (PAE)

Le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1.500,00 Euros.

Les titres sont respectivement émis 12 et 24 mois après la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, la date de la décision de non opposition ou la date à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.

Outre les cas d'exonérations de plein droit prévus par l'article L 331-8 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que la collectivité pourra, par délibération adopter diverses exonérations et notamment une exonération dans la limite de 50% de leur surface, les surfaces de locaux à usage d'habitation principale au-delà des cent premiers mètres carrés et qui sont financés à l'aide du Prêt à Taux Zéro+ : prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L 31-10-1 du Code de la Construction et de l'habitation..

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le VENDEUR déclare :

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

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

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

Il résulte de la carte « Plan d'Exposition au Bruit (PEB) / France Métropole établie par l'application CARTELIE Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire / Ministère de la Cohésion des Territoires qu'il n'existe pas de Plan d'Exposition aux Bruits sur la Commune dont dépend le BIEN vendu.

Une copie de ladite carte est jointe à l'Etat des Nuisances Sonores Aériennes demeuré annexé aux présentes.

Radon

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

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

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

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

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

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

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

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré ce jour fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

Plan de prévention des risques naturels

La commune sur laquelle est situé le BIEN objet des présentes n'est pas concernée par un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, prescrit, anticipé ou approuvé.

Toutefois la Commune de POLLIAT est située dans l'atlas des zones inondables de la Veyre.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone faible (2).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone Aléa Moyen.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée ci-après avec le rapport géorisques.

L'ACQUEREUR déclare en avoir parfaitement connaissance et en faire son affaire personnelle se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est demeurée annexée ci-après avec le rapport géorisques.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique a été effectuée par la Société AIN GEOTECHNIQUE, 10 Ter Avenue de la Gare 01000 BELLIGNAT en date du 21 décembre 2020 dont une copie est ci-annexée.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

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

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'ACQUEREUR savoir :

- Des dispositions de l'article L 112-16 du code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

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

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

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

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassse les activités normales attendues de la part du voisinage.

L'ACQUEREUR déclare avoir accompli toutes diligences et s'être entouré de toutes les informations nécessaires relatives à la situation de l'immeuble et aux activités professionnelles, ou non, exercées dans le proche environnement de ce dernier, et renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à quelque titre que ce soit.

Proximité d'activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales

Le VENDEUR précise que l'immeuble est situé à proximité d'un centre commercial.

L'ACQUEREUR déclare prendre acte de la proximité de l'exploitation susvisée et des dispositions sus-relatées.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- 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 des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSEES

Le Notaire Associé soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"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, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Le VENDEUR déclare, à sa connaissance :

- qu'aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur le BIEN vendu
- et qu'il n'a jamais été exercé sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols).

L'ACQUEREUR déclare qu'il destine le BIEN vendu à usage de terrain à bâtir.

En outre, le Notaire Associé soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles

deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le VENDEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le Notaire Associé soussigné des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;
- que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien ;
- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;

- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;
- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre le BIEN objet des présentes.

ABSENCE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le VENDEUR déclare que le BIEN ne comporte pas d'installation de panneaux photovoltaïques.

ORIGINE DE PROPRIETE

La Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE L'AIN" EN ABRÉGÉ "SEMCODA" était associée unique de :

La Société dénommée « NOVADE SAS », Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 1.000.000,00 €

Ayant son siège social à BOURG EN BRESSE (Ain) 10, boulevard du Maréchal Leclerc - CS 40081 et précédemment 16, Place de la Grenouillère

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro 758.200.521 et identifiée au Répertoire National des Entreprises et des Etablissements sous le numéro SIREN 758200521 RCS BOURG EN BRESSE.

pour détenir la totalité des parts sociales la composant, depuis sa création, aux termes des statuts sous seings privés en date à BOURG EN BRESSE du 7 décembre 2006.

Aux termes d'une décision de l'Associé Unique représentée par son Conseil d'Administration en date du 30 avril 2019, la Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE L'AIN" EN ABRÉGÉ "SEMCODA", Associé unique, a décidé la dissolution par anticipation sans liquidation de la société dénommée « NOVADE SAS », par application des dispositions de l'article 1844-5 aliéna 3 du Code Civil entraînant la transmission universelle du patrimoine de la Société « NOVADE SAS » au profit de la Société « SEMCODA »

Cette décision prévoit que la réalisation définitive de la transmission universelle de patrimoine par NOVADE au profit de SEMCODA interviendra à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la publication légale de ladite décision.

Le Conseil d'Administration de l'associé unique a déclaré vouloir conférer un effet rétroactif fiscal à cette dissolution sans liquidation, qui prendra donc effet sur le plan fiscal au 1^{er} janvier 2019

Aux termes d'une délibération en date du 30 avril 2019, le Conseil d'Administration de NOVADE, représentée par son associé unique SEMCODA, valant Assemblée Générale, a validé les comptes, rapport du Commissaire aux comptes et donné quitus à l'Associé Unique de sa gestion.

La dissolution de ladite Société a été publiée dans le journal d'Annonces Légales « ECO DE L'AIN », n° 12230 du 9 mai 2019

Un extrait K Bis de la Société « NOVADE SAS » délivré le 6 mai 2019 porte mention de la dissolution de ladite Société

La Société « NOVADE SAS » a été radiée au greffe du Tribunal de Commerce de BOURG EN BRESSE, le 4 juillet 2019.

La Société « NOVADE SAS » était notamment en charge de l'aménagement de la Z.A.C. « PRE VULIN » située à POLLIAT.

L'ensemble des terrains restant lui appartenir dans ladite Z.A.C. « PRE VULIN » a été transmis à la Société dénommée SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE L'AIN" EN ABRÉGÉ "SEMCODA" ainsi qu'il a été constaté aux termes d'un acte constatant le transfert du patrimoine universel immobilier de la Société NOVADE aux profit de la SEMCODA établi par Maître Gilles BEAUDOT, Notaire à BOURG EN BRESSE (Ain), le 20 juin 2019, publié au service de la publicité foncière de BOURG-EN-BRESSE le 8 octobre 2019, repris pour ordre le 14 octobre 2020 volume 2019P, numéro 5348. Une attestation rectificative a été établie par Maître VACHER, supplément Maître BEAUDOT, le 14 octobre 2020 et publiée au service de la publicité foncière le 16 octobre 2020 volume 2020P numéro 4688.

La SEMCODA, venant aux droits de la Société « NOVADE SAS » poursuit les opérations d'aménagement et de commercialisation des lots dépendant de la Z.A.C. PRE VULIN

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Pour l'origine de propriété, tant du chef de la Société « NOVADE SAS » que des précédents propriétaires, les parties déclarent vouloir s'en référer à celle établie dans le dépôt de pièces de la Z.A.C. « PRE VULIN » reçu aux présentes minutes suivant acte établi par Maître Françoise EYMOND, Notaire Associé sus-nommé le 23 juillet 2013 dont une copie a été remise à l'ACQUEREUR qui le reconnaît expressément

PACTE DE PREFERENCE – ACTION DECLARATOIRE

Le VENDEUR déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment 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.

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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties

n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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."

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.

Le PRETEUR élit domicile en son siège pour l'exécution du prêt.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'office notarial du notaire détenteur de la minute.

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'adresse indiquée en tête des présentes jusqu'à la date du déménagement de l'ACQUEREUR dans sa nouvelle maison d'habitation, l'ACQUEREUR s'engageant à informer dès que possible le Notaire Associé soussigné de la date son changement d'adresse.

La correspondance auprès du VENDEUR s'effectuera à l'adresse indiquée en tête des présentes

FRAIS

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A ce sujet, l'ACQUEREUR s'oblige également à supporter et acquitter la quote-part des frais afférents à l'acte de dépôt des pièces de la Z.A.C. « PRE VULIN », et de tous actes de dépôt de pièces complémentaires, dès leur mise en recouvrement

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire Associé soussigné 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 légales et réglementaires et aux frais de l'ACQUEREUR.

Si le BIEN est grevé d'inscriptions, le VENDEUR sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la radiation de ces inscriptions,

dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

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 clerc 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.

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 Electronique 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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.

ÉNUMERATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS ANNEXES AUX PRÉSENTES

Sont annexés aux présentes les pièces et documents ci-après :

- Procuration du VENDEUR
- Copie de la délégation de pouvoirs du 24 septembre 2018
- Copie d'un extrait du Registre des Délibérations du Conseil d'Administration de la S.E.M.C.O.D.A. en date du 7 septembre 2017
- Procuration du PRETEUR
- BODACC
- 2 extraits de casier judiciaire
- Plan cadastral
- Plan de bornage du lot vendu
- Copie extrait Format A3 du plan de commercialisation
- Copie extrait Format A3 du plan des réseaux
- Avenant en date du 20 juillet 2020 au CCCT du 20 février 32017 mentionnant la surface de plancher
- Attestation du VENDEUR mentionnant le montant de la TVA sur marge
- Offre de prêt et ses annexes
- Relevé des dates de réception et d'acceptation de l'offre
- Une lettre de notification de l'avant contrat et accusé de réception
- Une lettre de notification du projet d'acte et suivi recommandé de la poste
- Courrier de la Mairie de POLLIAT en date du 1^{er} décembre 2020

- Avenant n°2 au Traité de concession du 11 mars 2016
- Avenant n°3 au Traité de concession di 2 juillet 2019
- Certificat de zonage de la Mairie
- Lettre de renseignements d'urbanisme
- Certificat d'alignement
- Certificat de zonage droit de préemption
- Copie du permis de construire
- Etat des nuisances sonores aériennes
- Etat des Risques et Pollutions
- Etude Géotechnique
- Géorisques
- Document BASIAS
- Document BASOL
- Document Base des Installations Classées

AUTORISATION DE REMISE DE PIECES ET DOCUMENTS

Les PARTIES autorisent le Notaire Associé soussigné, à remettre à l'ACQUEREUR qui accepte les originaux et/ou copies de toutes pièces et documents figurant de manière dématérialisée en annexe du présent acte établi sur support électronique, à l'exclusion de toute procuration et de toute notification faite dans le cadre de la loi SRU ; considérant que le présent acte contient l'intégralité des conventions et pièces auxquelles elles ont entendu donner le caractère d'authenticité.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.