

CLL  
101849

101849401  
SJ/CLL/



L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,  
LE

A CERILLY (Allier), au bureau annexe permanent de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Sébastien JEANNERET-GROSJEAN, Notaire associé membre de la SELARL dénommée « OFFICE NOTARIAL DU BOCAGE BOURBONNAIS », société titulaire d'un Office Notarial à BOURBON L'ARCHAMBAULT (Allier) 7 Impasse Les Genivres, avec bureau annexe permanent à CERILLY (Allier) 18 Rue de la Croix Blanche,

Avec la participation de Maître Thomas RENAUT, notaire à AUBIERE, assistant le deuxième échangeur, ici présent

A ETABLI LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ECHANGE ENTRE :

**"PREMIER ECHANGISTE"**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département l'Allier, dont l'adresse est à CERILLY (03350), 1 place Marx Dormoy, identifiée au SIREN sous le numéro 24030055800014.

**"DEUXIEME ECHANGISTE"**

La Société dénommée PIM PARTICIPATIONS, Société par actions simplifiée au capital de 22757373,00 €, dont le siège est à AUBIERE (63170), 21 allée Evariste Galois, identifiée au SIREN sous le numéro 421305210 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

**TERMINOLOGIE**

Le mot "échangiste" désigne indifféremment les "premier échangeur" et "deuxième échangeur", présents ou représentés. En cas de pluralité de chacun d'eux, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Chaque coéchangiste est alternativement pris selon qu'il transmet ou qu'il reçoit en sa qualité de PROMETTANT et de BENEFICIAIRE.

**DÉCLARATIONS PRÉALABLES DES PARTIES**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- et qu'ils ne sont concernés :
  - par aucune mesure de protection ni aucun mandat de protection future mis en œuvre ;
  - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le PROMETTANT, tenu d'une obligation d'information à l'égard du BENEFICIAIRE, déclare qu'il lui a, dès avant ce jour, divulgué tous les renseignements et documents susceptibles à sa connaissance d'influencer sa décision de signer l'acte.

### PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS est représentée à l'acte par

- La Société dénommée PIM PARTICIPATIONS est représentée à l'acte par Monsieur Éric KLEBOTH agissant en qualité de président de ladite société ayant tous pouvoirs en vertu des statuts et de la loi. Ledit Monsieur Éric KLEBOTH à ce non présent mais représenté par Madame Adeline LALEVEE-KLEBOTH agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seings privés en date à AUBIERE du ++++ demeurée ci-après annexée

### PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ÉCHANGE

Les parties sont convenues de la PROMESSE SYNALLAGMATIQUE D'ECHANGE ci-après :

#### BIEN CEDE PAR LE PREMIER ECHANGISTE

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS PROMET DE CEDER à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

La société dénommée PIM PARTICIPATIONS qui accepte irrévocablement.

#### IDENTIFICATION DU BIEN

##### DÉSIGNATION

A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas Rambourg.

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1388	AV NICOLAS RAMBOURG	00 ha 01 a 36 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

*Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section B numéro 1388 est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 1291.*

#### EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte à recevoir par Maître Sébastien JEANNERET-GROSJEAN, notaire à BOURBON L'ARCHAMBAULT.

#### BIEN CEDE PAR LE DEUXIEME ECHANGISTE

##### EN CONTRE ECHANGE,

La société dénommée PIM PARTICIPATIONS PROMET DE CEDER à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS qui accepte irrévocablement.

## IDENTIFICATION DU BIEN

**A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas RAMBOURG.**

Une parcelle de terre sur laquelle se trouve un bâtiment en mauvais état

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1391	AV NICOLAS RAMBOURG	00 ha 03 a 41 ca

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

*Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section B numéro 1391 est issue de la division de la parcelle anciennement cadastrée section B numéro 1350.*

## EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître TAIN notaire à CERILLY le 17 mai 2019, publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON.

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

## PLAN CADASTRAL

Un extrait de plan cadastral de chacun des **BIENS** échangés est annexé.

Il est fait observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers. En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne constituent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies.

## RENONCIATION A L'ACTION EN REPETITION

Comme condition expresse de l'échange à intervenir, les parties s'engagent respectivement dans l'acte authentique constatant la réalisation des présentes à se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil, pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé du bien reçu par lui en échange.

En conséquence, ils renonceront à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles devant être échangés, se réservant alors seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

## PROMESSE DE CONSTITUTION DE SERVITUDE

### Servitude de passage

### NATURE DE LA SERVITUDE

### Servitude de passage et servitude de passage de divers réseaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

## DÉSIGNATION DES BIENS

### Fonds servant

### Propriétaire

La société dénommée PIM PARTICIPATIONS, ci-dessus nommée

**Désignation**

**A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas Rambourg.**

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1388	AV NICOLAS RAMBOURG	00 ha 01 a 36 ca

**Effet relatif**

Echange objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**Fonds dominant****Propriétaire**

Le fonds dominant appartient à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS en pleine propriété

**Désignation**

A SAINT-BONNET-TRONCAIS (Allier) Avenue Nicolas Rambourg  
Une ancienne usine

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1351	AVENUE NICOLAS RAMBOURG	01ha 68a 05ca

**Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude TAIN, alors notaire à CERILLY (Allier) le 4 octobre 2011 publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON (Allier) le 13 octobre 2011 volume 2011P numéro 3485.

**INDEMNITÉ**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

**MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Ce droit de passage en surface et en tréfond profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur dont l'emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage débutera des bornes numéros 85 et 63 afin de s'achever à l'extrémité du portail qui sera mis en place entre la parcelle cadastrée section B numéros 1388 et 1351.

Ce passage est en nature de terre

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent qu'un portail pourra être mis en place par la Commune de communes du Pays de Tronçais entre les parcelles cadastrées section B numéros 1388 et 1351. Ce portail devra se situer en amont du pont du chenal. L'entretien sera au frais du propriétaire de la parcelle cadastrée section B numéro 1351.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

#### PUBLICITÉ FONCIÈRE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

#### CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude sera évaluée à cent cinquante euros (150,00 euros)

#### EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude son évaluées à la comme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

#### TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

#### ENGAGEMENT D'ÉCHANGE

Les parties s'engagent irrévocablement entre elles à procéder à l'échange des **BIENS** sus-désignés.

#### DELAI - REALISATION – CARENCE

La présente promesse est consentie pour un délai expirant le [REDACTED], à seize heures.

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

#### - REALISATION :

La présente convention constitue un accord définitif sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Le transfert de propriété aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de l'échange, accompagnée du paiement de la soulte si elle existe et du versement des frais, dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par **Maître Sébastien JEANNERET-GROSJEAN**, notaire associé au sein de la SELARL dénommée « OFFICE NOTARIAL DU BOCAGE BOURBONNAIS » société titulaire d'un Office notarial à la résidence de BOURBON L'ARCHAMBAULT (Allier) Impasse Les Genivres avec bureau annexe permanent à CERILLY (Allier) 18 rue de la Croix Blanche, avec la participation de **Maître Thomas RENAUT**, notaire à AUBIERE (Puy de Dôme).

A défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser l'échange aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement entre les mains du notaire chargé de la réalisation de l'échange de la somme correspondant :

- A la soulte stipulée payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation de la présente promesse, et des fonds empruntés pour financer une soulte et les frais d'acquisition ;

- Aux frais de réalisation ;

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

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de l'échange en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à l'échange.

#### **- CARENCE :**

Au cas où l'échange ne serait pas réalisé par acte authentique ou l'offre faite avant l'expiration de cette durée, avec paiement de la soulte si elle existe selon les modalités convenues, les présentes deviennent caduques et les parties sont libérées de tout engagement, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celui par la faute duquel le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de l'échange, il ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

#### **- CLAUSE D'EXECUTION FORCEE :**

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ; Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

#### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse, sauf pour la personne morale s'il est associé ou actionnaire majoritaire ou égalitaire pour le moins.

#### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Les échangistes seront respectivement propriétaires des **BIENS** qu'ils recevront en vertu de l'échange au moyen et par le seul fait de la signature de l'acte authentique d'échange.

Ils en auront la jouissance également à compter du jour de la signature de l'acte par la prise de possession réelle, les **BIENS** étant libres de toute location, occupation ou réquisition quelconque, ainsi que les échangistes le déclarent sous leur responsabilité.

## EVALUATION DES IMMEUBLES DEVANT ETRE ECHANGES ABSENCE DE SOULTE

Les échangistes évaluent chacun des **BIENS** échangés à la même somme de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR).

En conséquence, l'échange sera fait sans soulte ni retour de part ni d'autre.

### STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

### DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

1°/ -Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE -

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ou conventionnelles ne doit être exercé sur les immeubles concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des conditions différentes de celles notifiées entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

2°/ -Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières -

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à un échange amiable.

Que les documents d'urbanisme et autres pièces ne révèlent aucun projet ou servitudes ou vices de nature à déprécier sensiblement la valeur des **BIENS** échangés. Chaque **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance les biens devant être échangés ne sont grevés d'aucune servitude particulière et d'aucun vice, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant relaté aux présentes. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si, contre toute attente, les renseignements d'urbanisme ou pièces délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes empêchant l'utilisation des **BIENS** échangés pour l'usage auquel ils sont destinés ou portant de façon notable atteinte à leur valeur vénale, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse d'échange ou de demander une diminution de valeur et ainsi stipuler une soulte en conséquence.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception,

dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution des valeurs convenues. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où les biens devant être échangés ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de leur situation ou de leur état.

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur à la valeur du bien échangé considéré ou que le **PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant le transfert des hypothèques.

## DECLARATIONS FISCALES

### Impôt sur la mutation

Pour la perception des droits qui sera effectuée lors de la constatation authentique de la réalisation de l'échange, les parties déclarent dès à présent :

Que les **BIENS** devant être échangés sont chacun d'une égale valeur de VINGT MILLE EUROS (20 000,00 EUR).

Les coéchangistes déclarent :

Que l'acte authentique constatant l'échange sera soumis au tarif prévu par l'article 684 du Code général des impôts sur la valeur d'un seul des **BIENS** devant être échangés.

## TAXATION DES PLUS-VALUES

Les échangistes déclarent respectivement :

### La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS :

Son représentant déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

### La société dénommée PIM PARTICIPATIONS :

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,
- que son régime fiscal est celui de l'impôt sur les sociétés,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : CLERMONT-FERRAND Boulevard Berthelot 63000 CLERMONT-FERRAND où elle est identifiée sous le numéro 421 305 210 00096.

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

## OBLIGATION DÉCLARATIVE

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

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



## **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

La promesse d'échange est conclue sous les charges et conditions générales suivantes :

**Etat des lieux** : chacune des parties prendra le ou les immeubles remis dans leur état au jour du transfert de propriété, sans recours possible contre le coéchangiste pour quelque cause que ce soit, et notamment pour vétusté, discordance dans la désignation, erreur de contenance cadastrale.

**Vices ou défauts** : aucune des parties ne sera pas tenue, sauf si elle est maître d'ouvrages, constructeur ou professionnel de l'immobilier ou sauf en cas d'obligations légales ou réglementaires, à la garantie des vices ou défauts apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments s'il en existe.

### **Urbanisme** :

Les parties s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur les documents visés à l'acte, sans recours l'une contre l'autre.

**Abonnements divers** : chacune des parties sera purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du coéchangiste à l'égard du ou des fournisseurs d'énergie, et fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation des contrats de fourniture souscrits qu'il s'agisse ou non de contrats avec un tarif régulé.

**Impôts** : chacune des parties acquittera, à compter de ce jour les impôts et charges auxquels le ou les immeubles remis peuvent être soumis. Il remboursera au coéchangiste le prorata d'impôt foncier calculé à compter de ce jour jusqu'au 31 décembre prochain.

**Assurances** : les assurances, si elles existent, continuent de plein droit au profit du nouveau propriétaire du ou des immeubles.

**Situation hypothécaire** : si les états hypothécaires délivrés à l'appui des présentes ou la publication de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes révèlent l'existence d'inscriptions hypothécaires, le débiteur s'oblige à procéder à ses frais à leur radiation dans les six mois du jour de leur révélation.

Les parties déclarent à ce sujet avoir été averties par le notaire soussigné que la levée d'une inscription prise en garantie du remboursement d'un prêt implique le remboursement anticipé de ce prêt, sauf accord de la banque sur une nouvelle garantie conférée.

Par suite, les parties déclarent que la situation hypothécaire de leurs biens respectifs n'empêche pas la réalisation des présentes.

**Sort du séquestre prévu aux termes de l'acte reçu par Maître Claude TAIN, alors notaire à CERILLY (Allier) le 17 mai 2019** : De convention expresse entre les parties, lors de la régularisation de l'acte authentique d'échange, le séquestre d'un montant de QUARANTE-QUATRE MILLE EUROS (44.000,00 EUR) constitué aux termes de l'acte reçu par Maître Claude TAIN, alors notaire à CERILLY (Allier) le 17 mai 2019 sera totalement libéré au profit de la Communauté de Communes du Pays de Tronçais et cela même si les travaux prévus dans le permis de construire n° PC 003 221 19 M0003 ne sont pas réalisés.

**Servitudes** : chacune des parties souffrira les servitudes passives quelles qu'elles soient qui peuvent grever l'immeuble ou les immeubles remis en échange, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe.

### **Concernant l'ensemble des biens échangés aux présentes :**

1/ Il résulte d'un acte à recevoir par Maître Sébastien JEANNERET-GROSJEAN, notaire à BOURBON L'ARCHAMBAULT (Allier) ce qui suit littéralement rapporté :

**« CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**NATURE DE LA SERVITUDE**

**Servitude de passage**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.*

**DÉSIGNATIONS DES BIENS**

**Fonds dominant**

**Propriétaire :**

**La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS**

**Désignation :**

**A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas RAMBOURG.**

*Une parcelle de terre*

*Figurant ainsi au cadastre :*

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1388	AV NICOLAS RAMBOURG	00 ha 01 a 36 ca

**Effet relatif**

*Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.*

**Fonds servant**

**Propriétaire :**

*Le fonds servant appartient à la COMMUNE DE SAINT BONNET TRONCAIS en pleine propriété.*

**Désignation :**

**A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas RAMBOURG.**

*Une parcelle de terre*

*Figurant ainsi au cadastre :*

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1389	AV NICOLAS RAMBOURG	00 ha 03 a 68 ca

**Effet relatif**

*Acquisition suivant acte reçu par Maître Laurie TOUBLANC-CHAMPEYROL notaire à MOULINS le 28 juillet 2023, publié au service de la publicité foncière de MOULINS le , volume , numéro .*

**INDEMNITÉ**

*Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.*

### **MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

*Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.*

*Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de mètres.*

*Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part de pour aboutir à*

*Ce passage est en nature de*

*Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.*

*Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent*

*Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge du fonds dominant.*

*Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.*

*L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.*

### **EVALUATION**

*La présente convention notariée relative à l'exercice d'une servitude légale est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).*

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

*Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, article 37 1 2°).*

### **EXONÉRATION DE TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE**

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

### **EXONÉRATION DE CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

*La présente constitution est exonérée de contribution de sécurité immobilière en vertu des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts. »*

*2/ Il résulte de l'acte reçu par Maître Claude TAIN, alors notaire à CERILLY (Allier) le 17 mai 2019 ce qui suit littéralement ci-après rapporté :*

#### **« I/ SERVITUDE DE TOUR D'ECHELLE**

##### **NATURE DE LA SERVITUDE**

##### **Servitude de tour d'échelle**

*A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant qui accepte, et de ses propriétaires successifs, une servitude de tour d'échelle. Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés.*

##### **DÉSIGNATION DES BIENS**

##### **Fonds servant**

##### **Propriétaire**

**PIM PARTICIPATION**

##### **Désignation :**

**A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas Rambourg**

Un ensemble immobilier comprenant :

- partie d'une usine désaffectée
- autres bâtiments en mauvais état

Figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1350	AV NICOLAS RAMBOURG	01ha 93a 54ca
B	1349	AV NICOLAS RAMBOURG	00ha 04a 24ca

#### **Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

#### **Fonds dominant**

##### **Propriétaire**

Le fonds dominant appartient à COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS en pleine propriété

##### **Désignation**

A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas Rambourg

Une ancienne usine

Figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1351	AVENUE NICOLAS RAMBOURG	01ha 68a 05ca

#### **Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude TAIN, notaire à CERILLY le 4 octobre 2011 publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 13 octobre 2011 volume 2011P numéro 3485.

#### **INDEMNITÉ**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

#### **MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de deux (2) mètres le long de la limite séparative des deux fonds à l'ouest. Il permettra la démolition, l'entretien, la réparation, voire la reconstruction des bâtiments du fonds dominants se trouvant à la limite séparative.

Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

Sil s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fonds servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par son architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Les travaux ne pourront pas se renouveler plus de deux (2) fois l'an sauf cas de force majeure tel que tempête, foudre, grêle ou incendie.

Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins quinze (15) jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.

#### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°)

#### **CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE**

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

**EVALUATION**

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

**TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE**

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

**II / SERVITUDE DE PASSAGE****NATURE DE LA SERVITUDE****Servitude de passage**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

**DÉSIGNATION DES BIENS****Fonds servant****Propriétaire**

PIM PARTICIPATION

**Désignation :**

A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas Rambourg

Un ensemble immobilier comprenant :

- partie d'une usine désaffectée
- autres bâtiments en mauvais état

Figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1350	AV NICOLAS RAMBOURG	01ha 93a 54ca

**Effet relatif**

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**Fonds dominant****Propriétaire**

Le fonds dominant appartient à COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS en pleine propriété

**Désignation**

A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas Rambourg

Une ancienne usine

Figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1351	AVENUE NICOLAS RAMBOURG	01ha 68a 05ca

**Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude TAIN, notaire à CERILLY le 4 octobre 2011 publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON le 13 octobre 2011 volume 2011P numéro 3485.

**INDEMNITÉ**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

**MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le

cas échéant pour le besoin de leurs activités. Il servira notamment pour les travaux prévus au titre du permis de construire sus-relaté et devra donc permettre le passage d'engins de chantier.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de quatre (4) mètres.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part de l'Avenue Nicolas Rambourg pour aboutir à la parcelle cadastrée section B numéro 1351 ; il ne pourra pas aller plus en avant dans la propriété du fonds servant que le bâtiment longiligne situé au nord de la parcelle cadastrée section B numéro 1351.

Ce passage est actuellement en nature de terre.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent qu'il existe un portail.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

#### CONDITION PARTICULIÈRE

Cette servitude s'éteindra par la réalisation des travaux incombant au **VENDEUR** et résultant du Permis de Construire ci-après et en tout état de cause **le 17 novembre 2020**.

Son extinction résultera de la libération de la somme séquestrée ainsi qu'il sera dit ci-après.

#### PUBLICITÉ FONCIÈRE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°)

#### CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

#### EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de **CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR)**.

#### TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus. »

Observation étant ici faite que compte tenu de la libération du séquestre au profit de la Communauté de Communauté du Pays de Tronçais lors de la réalisation de l'acte authentique de vente tel que cela a été indiqué ci-dessus, la servitude de passage sus relatée (**II- SERVITUDE DE PASSAGE**) n'a plus lieu d'exister conformément à ce qui a été prévu dans l'acte reçu par Maître Claude TAIN, alors notaire à CERILLY (Allier) le 17 mai 2019.

Par conséquent, il sera constitué aux termes de l'acte authentique d'échange deux nouvelles servitudes de passage.

**CONSTITUTION DE SERVITUDE****Servitude de passage****NATURE DE LA SERVITUDE****Servitude de passage**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

**DÉSIGNATION DES BIENS****Fonds servant****Propriétaire**

La société dénommée PIM PARTICIPATIONS, ci-dessus nommée

**Désignation**

**A SAINT-BONNET-TRONCAIS (ALLIER) 03360 Avenue Nicolas Rambourg.**

Une parcelle de terre

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1392	AV NICOLAS RAMBOURG	00 ha 00 a 95 ca
B	1393	AV NICOLAS RAMBOURG	01ha 89ca 56ca

**Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude TAIN, alors notaire à CERILLY (Allier) le 17 mai 2019 publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON (Allier).

**Fonds dominant****Propriétaire**

Le fonds dominant appartient à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE TRONCAIS en pleine propriété

**Désignation**

A SAINT-BONNET-TRONCAIS (Allier) Avenue Nicolas Rambourg

Une ancienne usine

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1351	AVENUE NICOLAS RAMBOURG	01ha 68a 05ca

**Effet relatif**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Claude TAIN, alors notaire à CERILLY (Allier) le 4 octobre 2011 publié au service de la publicité foncière de MONTLUCON (Allier) le 13 octobre 2011 volume 2011P numéro 3485.

**INDEMNITÉ**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité distincte du prix.

**MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Ce droit de passage en surface et en tréfond profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de mètres.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part de pour aboutir à .

Ce passage est en nature de terre

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties. A ce sujet, les parties déclarent

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de fonds dominant.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

#### PUBLICITÉ FONCIÈRE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

#### CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude sera évaluée à cent cinquante euros (150,00 euros)

#### EVALUATION

Il est ici rappelé que la ou les constitutions de servitude sont évaluées à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

#### TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

#### Conditions particulières

1/ La société PIM PARTICIPATION est autorisée à installer un portail entre les bornes 66 et 98.

2/ La Communauté de communes du Pays de Tronçais s'engage à installer à ses frais un grillage le long des parcelles cadastrées section B numéros 1391 et 1351, en limite de propriété avec la société PIM PARTICIPATION.

3/ La Communauté de communes du Pays de Tronçais pourra éventuellement installer à ses un portail entre les bornes numéros 85 et 63. La société PIM PARTICIPATION donne son autorisation et pourrait l'utiliser.

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX**

#### Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.



Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	État des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 ans
Électricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérule	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante,

- que les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics peuvent être un ordre différent afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement.

- que si, avant la signature de l'acte authentique de vente, de nouvelles législations protectrices de l'**ACQUÉREUR** venaient à entrer en application, le **VENDEUR** s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'**ACQUEREUR** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de cette signature.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par Monsieur Christophe PELEGRIN 24 les Seignes 03190 VALLON-EN-SULLY, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats, des diagnostics et des audits, ainsi qu'une copie de son contrat d'assurance.

Les échangistes déclarent avoir pris connaissance des diagnostics suivants.

- EN CE QUI CONCERNE LES BIENS APPARTENANT AU SECOND ECHANGISTE -

**PLOMB**

Un constat de risque d'exposition au plomb établi par **Monsieur Christophe PELEGRIN le 12 mai 2017 est annexé.**

**Le constat de risque d'exposition au plomb n'a pas révélé la présence de revêtement contenant du plomb**

**AMIANTE**

Un constat ou dossier technique établi par Monsieur Christophe PELEGRIN 24 les Seignes 03190 VALLON-EN-SULLY, le 3 juin 2017 est annexé.

**Il a été repéré des matériaux contenant de l'amiante**

**TERMITES**

L'échangiste déclare :

- qu'à sa connaissance les **BIENS** objet des présentes ne sont pas infestés par 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 lesdits **BIENS** ne sont pas situés dans une zone prévue par l'article L 126-24 du Code de la construction et de l'habitation.

**MERULES**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

L'échangiste déclare ne pas avoir constaté de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

#### GAZ

Aucun diagnostic de cette installation n'est à établir.

#### ELECTRICITÉ

Aucun diagnostic de cette installation n'est à établir.

Les diagnostics ont été effectués à l'initiative du précédent propriétaire et sont toujours dans leur délai de validité. Les parties persistent dans leur intention de conclure les présentes avec ces diagnostics, le propriétaire actuel déclarant en outre n'avoir pas effectué ou fait effectuer de travaux de remplacement, d'entretien ou de réparation en rapport avec les éléments visés par ces diagnostics.

#### DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

- DISPOSITION COMMUNE À TOUS LES IMMEUBLES ÉCHANGÉS-

#### Etat des risques

Un état des risques délivré le 11 mars 2024 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

#### Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### 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 2 - faible.

#### Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

#### 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 est annexée.

- DISPOSITION COMMUNE À TOUS LES IMMEUBLES ÉCHANGÉS -

**CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

**PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Les présentes seront publiées et enregistrées par le notaire soussigné à frais communs au service de la publicité foncière compétent.

L'acte supportera lors de sa publication :

- la taxe fixe de publicité foncière à 125 euros en vertu des dispositions de l'article 680 du Code général des impôts,
- ainsi que la contribution de sécurité immobilière à calculer sur une assiette de vingt mille euros (20 000,00 eur) en vertu des dispositions de l'article 879 du Code général des impôts.

**POUVOIRS**

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

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à l'échange ;
- de dresser et signer tous actes nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

**INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION  
DES PLUS VALUES**

Le notaire soussigné a rappelé au **PROMETTANT** qu'aux termes de l'article premier de la loi du 19 juillet 1976, les plus-values réalisées par des personnes

physiques ou des sociétés de personnes lors de la cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature sont passibles de l'impôt sur le revenu, dans les conditions fixées par cette loi.

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile en leur demeure ou siège social respectif.

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

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal.

### NÉGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

En conséquence, les parties ne bénéficient pas de la faculté de rétractation.

### POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des Clercs ou collaborateurs de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

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

### COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

### NOUVEAUX ÉTATS - CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de l'échange.

## **DECES DE L'UNE DES PARTIES**

Au cas de décès du **PROMETTANT** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues, et, le cas échéant, toute somme versée en garantie de leur réalisation devra être restituée.

## **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments de l'acte d'échange seront à la charge des parties à parts égales.

En cas de non-réalisation de l'échange, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état civil, états hypothécaires, seront supportés par la partie dont les droits réels révélés sur le bien lui appartenant empêcheraient la réalisation de l'échange.

## **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 des évaluations convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

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

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

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

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

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur

des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.notaires@datavigiprotection.fr](mailto:dpo.notaires@datavigiprotection.fr)

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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 LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sur vingt et un pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

# COMMUNE DE SAINT-BONNET TRONÇAIS

Cadastre: section B n°1291 et 1350

Lieu-dit "Tronçais"

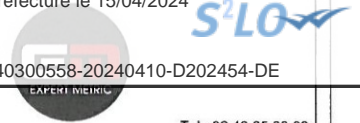
## PLAN DE DIVISION-BORNAGE

Document archivé au service du cadastre sous les n°385U et 386P

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le



ID : 003-240300558-20240410-D202454-DE

37, Route de Marmagne  
18000 BOURGES  
Tel : 02.48.65.30.09  
Fax : 02.48.65.05.19  
nicolas.wallois@expertmetric.com

31/10/2023 MAJ 08/01/2024 S23568  
Fichier : CC47\_S23568 division.dwg

Système de coordonnées RGF 93 (Projection CC46)  
/

- Signe d'appartenance
- Clôture
- Application cadastrale
- Nouvelle limite
- Borne neuve

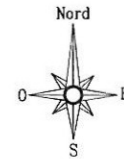
Y=5271325

Y=5271325



Y=5271300

Y=5271300

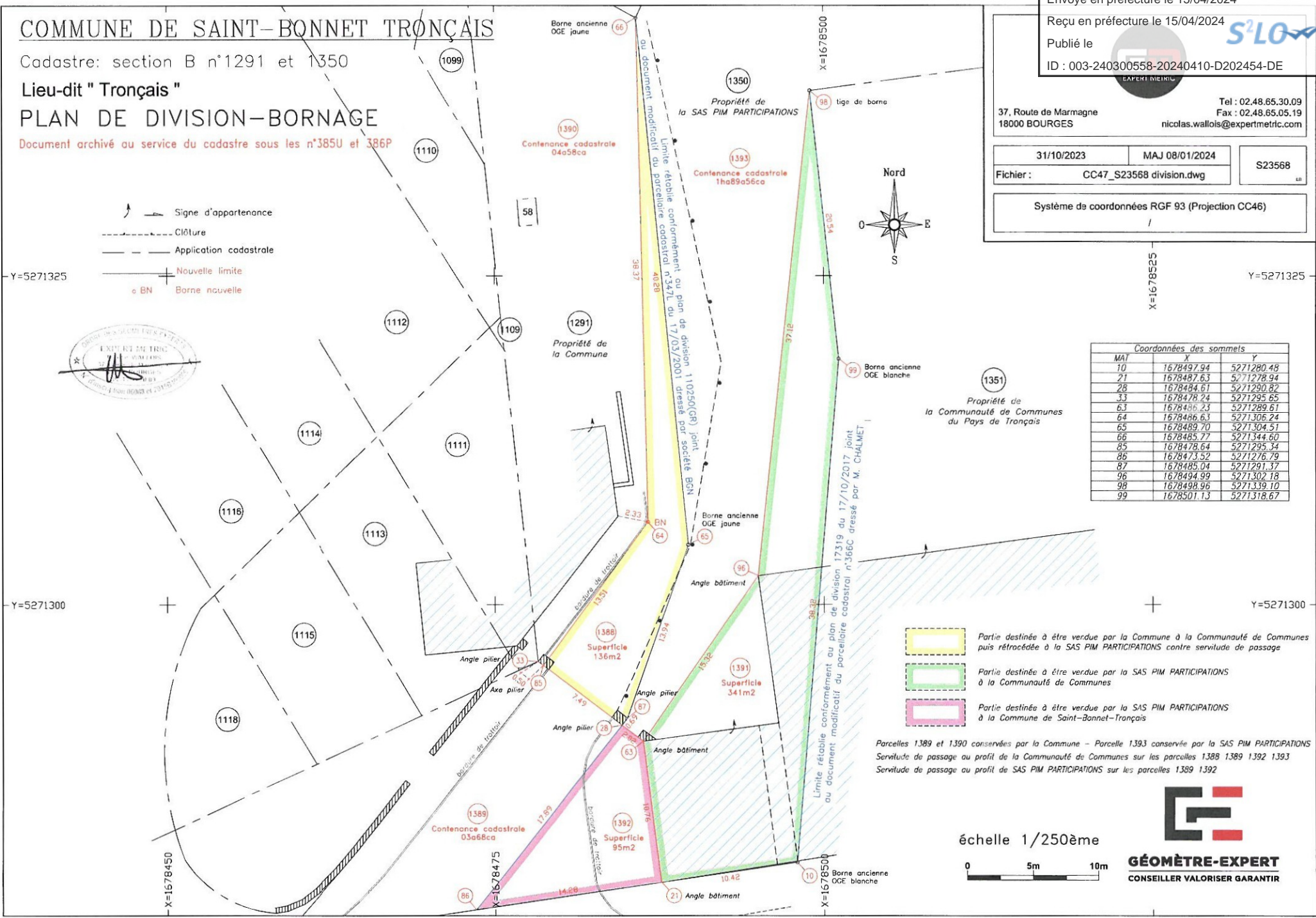
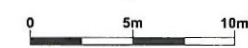


Coordonnées des sommets		
MAT	X	Y
10	1678497.94	5271280.48
21	1678487.63	5271278.94
28	1678484.61	5271290.82
33	1678478.24	5271295.65
63	1678486.23	5271289.61
64	1678486.63	5271306.24
65	1678489.70	5271304.51
66	1678485.77	5271344.60
85	1678478.64	5271295.34
86	1678473.52	5271276.79
87	1678485.04	5271291.37
96	1678494.99	5271302.18
98	1678498.96	5271339.10
99	1678501.13	5271318.67

- Partie destinée à être vendue par la Commune à la Communauté de Communes puis rétrocédée à la SAS PIM PARTICIPATIONS contre servitude de passage
- Partie destinée à être vendue par la SAS PIM PARTICIPATIONS à la Communauté de Communes
- Partie destinée à être vendue par la SAS PIM PARTICIPATIONS à la Commune de Saint-Bonnet-Tronçais

Parcelles 1389 et 1390 conservées par la Commune - Parcelle 1393 conservée par la SAS PIM PARTICIPATIONS  
Servitude de passage au profit de la Communauté de Communes sur les parcelles 1388 1389 1392 1393  
Servitude de passage au profit de SAS PIM PARTICIPATIONS sur les parcelles 1389 1392

échelle 1/250ème





Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

Cachet du rédacteur du document :

ID : 003-240300558-20240410-D202454-DE

Commune : 003221  
Saint-Bonnet-Tronçais

### MODIFICATION DU PARCELLAIRE CADASTRAL D'APRES UN EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL (DGI...)

Numéro d'ordre du document d'arpentage  
**386 P**  
Document vérifié et numéroté le **27/12/2023**  
A **Cusset**  
Par *[Signature]*  
Vice-Président  
Inspection des Finances Publiques

Section : B2  
Feuille(s) : 02  
Qualité du plan : non régulier  
Echelle d'origine : 1/2500  
Echelle d'édition : 1/1000  
Date de l'édition : 25/10/2017

**CERTIFICATION**  
(Art. 25 du décret n° 53 471 du 30 avril 1955)  
Le présent document, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :  
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;  
B - En conformité d'un pliquetage : ..... effectué sur le terrain ;  
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le 31/10/2023... par M Nicolas WALLOIS... géomètre à BOURGES...  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.  
A .Saint-Bonnet-Tronçais... , le 31/10/2023.....



Document dressé par  
M. Nicolas WALLOIS.....  
à BOURGES.....  
Date 15/11/2023.....  
Signature : *[Signature]*

(1) Rayer les mentions inutiles. Le formulaire A n'est applicable que dans le cas d'une acquisition (plus récent par voie de mise à jour), dans le formulaire B les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le pliquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien autorisé du cadastre, etc...)  
(3) Préciser les noms et qualités ou signature s'il est différent de propriétaire (propriétaire, avocat représentant qualité de l'authenticité expertisant).

dossier S23568

SAS PIM PARTICIPATIONS  
par M. Eric KLEBOTH :

*A pouvoir joint*

