

101420727
LP/KL

Lotissement « Route de Chalampé »
Route de Chalampé – RD 39
68390 SAUSHEIM

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE TREIZE JUIN

A ILLZACH (Haut-Rhin), 8, place de la République, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maitre Laetitia PHILIPPE, Notaire associée membre de la société dénommée « Pierre-Alexandre BENNER et Laetitia PHILIPPE, notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial » à ILLZACH (Haut-Rhin), 8, place de la République, soussignée, identifié sous le numéro CRPCEN 68050,

Notaire assistant le PROMETTANT,

Avec la participation à distance, en son Office notarial, de Maître Anne-Sophie LALLIER-BECK, notaire au sein de la Société Civile Professionnelle dénommée "SCP Edmond GRESSER, Stéphane GLOCK, Florence KRANTZ-OFFNER et Anne-Sophie LALLIER-BECK" titulaire d'un Office Notarial à LA WANTZENAU (67610), 19, route de Strasbourg, assistant le BENEFICIAIRE,

A REÇU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE.

Le plan de l'acte est le suivant :

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES
IDENTIFICATION DES PARTIES
AUTORISATION DE LOTIR
DESIGNATION
DELAI - REALISATION
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
CONDITIONS GENERALES
CONDITIONS SUSPENSIVES
INDEMNITE D'IMMOBILISATION
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
FRAIS
AFFIRMATION SINCERITE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le "**PROMETTANT**" désignera le ou les promettants, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BENEFICIAIRE**" désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

Hors conditions financières

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet des présentes.
- Le "**DOSSIER D'INFORMATIONS**" désignera le dossier constitué par le **PROMETTANT** regroupant l'ensemble des informations, dont il a connaissance à ce jour, relatifs au **BIEN**, mis de bonne foi et dès avant la date de signature par le **PROMETTANT** à la disposition du **BENEFICIAIRE** dans une base de données électronique appelée « Data room ».

TITRE PREMIER - ELEMENTS DESCRIPTIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PROMETTANT"

La Société dénommée **SAS ARMAU**, Société par actions simplifiée au capital de 36.000,00 €, dont le siège est à KINGERSHEIM (68260), 169 rue de Richwiller, identifiée au SIREN sous le numéro 844 035 683 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MULHOUSE.

"BENEFICIAIRE"

La Société dénommée **HOLDING SOPREMA**, Société anonyme au capital de 55.000.000,00 €, dont le siège est à STRASBOURG (67100), 15 rue de Saint-Nazaire, identifiée au SIREN sous le numéro 558 500 187 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée HOLDING SOPREMA fera l'acquisition de la pleine propriété du **BIEN** objet des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée SAS ARMAU est représentée à l'acte par la société dénommée SCGP, Société par actions simplifiée au capital de 2.000.000 € dont le siège social est situé 169 rue de Richwiller à Kingersheim (68), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Mulhouse, sous le numéro 420 578 601, agissant en qualité de Présidente de la Société dénommée SAS ARMAU, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du 12 juin 2024 dont une copie certifiée conforme demeure ci-annexée.

La société dénommée SCGP, elle-même représentée par Monsieur Maurice JEHL, domicilié professionnellement au siège de la société, agissant en sa qualité de président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts, ainsi qu'en vertu d'une délibération des associés en date du 12 juin 2024 dont une copie certifiée conforme demeure ci-annexée.

- La Société dénommée HOLDING SOPREMA est représentée à l'acte par Madame Pauline LUDWIG, domiciliée professionnellement en l'Office notarial du notaire participant, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Pierre-Etienne BINDSCHEDLER, suivant pouvoir sous seing privé du 27 mai 2024 ci-annexé.

Monsieur Pierre-Etienne BINDSCHEDLER, ayant lui-même agi audit pouvoir en qualité de Président Directeur Général, nommé à cette fonction suivant délibérations du conseil d'Administration du 3 janvier 2013 et renouvelé dans cette fonction suivant 3 délibération du Conseil d'Administration du 6 juin 2019, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts de la société et de la loi.

Hors conditions financières

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

Le **PROMETTANT** 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 du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

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

FACULTE DE SUBSTITUTION DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire pourra se substituer totalement ou partiellement, toute(s) personne(s) morale(s) de son choix, et notamment tout organisme financier, ayant tous pouvoirs et toute capacité pour reprendre les engagements initialement pris par le substituant.

Que la substitution soit totale ou partielle, le Bénéficiaire, substituant dans ses droits dans la Promesse, restera tenu solidairement avec le ou les substitué(s) au paiement du Prix de Vente, des Frais et à l'exécution des charges et conditions de la Promesse.

Dans l'hypothèse de substitutions partielles, il y aura en outre solidarité et indivisibilité entre les substitués et le Prix de vente fera l'objet d'une ventilation du prix au prorata des tantièmes affectés à chacun des lots vendus. La signature des ventes devra intervenir le même jour.

L'information sur la substitution s'effectuera auprès du notaire soussigné et du Promettant, par le Bénéficiaire.

Le substituant fera son affaire personnelle, avec son ou ses substitués, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au Vendeur en conséquence de la (ou des) substitution(s).

Il est toutefois expressément convenu que la faculté de substitution ainsi réservée à l'Acquéreur ne pourra en aucun cas diminuer l'étendue de ses obligations et engagements envers le Vendeur, ni faire obstacle aux droits de ce dernier de poursuivre à l'encontre de l'Acquéreur la réalisation de la vente dans les conditions prévues aux présentes. La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE

Le **PROMETTANT** a obtenu une autorisation environnementale pour l'aménagement d'une zone d'activité délivrée par arrêté de Monsieur le Préfet du Haut-Rhin en date du 23 février 2024.

Une copie de cet arrêté demeure ci-annexée.

Hors conditions financières

Une copie du dossier de demande d'autorisation environnementale a été remise au **BENEFICIAIRE** dès avant ce jour, ce qu'il reconnaît.

L'affichage de l'arrêté préfectoral a été effectué sur le site dès le 23 février 2024, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat dressé par Monsieur Philippe STEHLE, Commissaire de Justice à MULHOUSE, figurant au **DOSSIER D'INFORMATIONS**.

Les dispositions de l'article R181-50 du Code de l'environnement sont littéralement reprises ci-après :

« Les décisions mentionnées aux articles L. 181-12 à L. 181-15-1 peuvent être déférées à la juridiction administrative :

1° Par les pétitionnaires ou exploitants, dans un délai de deux mois à compter du jour où la décision leur a été notifiée ;

2° Par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3, dans un délai de quatre mois à compter de :

a) L'affichage en mairie dans les conditions prévues au 2° de l'article R. 181-44 ;

b) La publication de la décision sur le site internet de la préfecture prévue au 4° du même article.

Le délai court à compter de la dernière formalité accomplie. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage de la décision.

Les décisions mentionnées au premier alinéa peuvent faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais mentionnés aux 1° et 2°.

Pour les décisions mentionnées à l'article R. 181-51, l'affichage et la publication mentionnent l'obligation de notifier tout recours administratif ou contentieux à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision, à peine, selon le cas, de non prorogation du délai de recours contentieux ou d'irrecevabilité du recours contentieux. »

Le **PROMETTANT** déclare qu'un recours gracieux a été introduit contre l'autorisation environnementale par l'Association Alsace Nature en date du 30 avril 2024. Ce recours gracieux figure au **DOSSIER D'INFORMATIONS**.

Dans le contexte de récents échanges intervenus entre les Parties et la DREAL, il s'avère que le Promettant devra procéder dans les meilleurs délais au dépôt d'un porter à connaissance auprès des services de l'Etat, lequel devra intégrer la modification du projet relative à la méthode d'infiltration des eaux pluviales (sous voirie) afin de mettre en conformité son dossier d'autorisation environnementale avec la demande d'autorisation environnementale en cours d'instruction faite par le Bénéficiaire.

De même, ce dossier de porter à connaissance devra intégrer les mesures de compensations à réaliser en accord avec la société ALSACE NATURE.

Le Promettant devra obtenir un arrêté préfectoral complémentaire à celui délivré le 23 février 2024.

Le Promettant s'engage à justifier de ces démarches au Bénéficiaire dans les meilleurs délais, sans quoi, le Bénéficiaire ne pourra pas obtenir son autorisation environnementale.

Ces modifications sont un préalable essentiel à l'obtention de ses autorisations par le Bénéficiaire dans la mesure où elles ont été imposées par les services instructeur de l'Etat.

Hors conditions financières

PERMIS D'AMENAGER

Le **PROMETTANT** a obtenu un permis d'aménager le 25 mars 2024 portant le numéro PA 068 300 23 D0001, dont une copie de l'arrêté est annexée aux présentes.

Ce permis a autorisé la création de DEUX (2) lots privatifs de terrains destinés à la réalisation d'un lotissement d'activités industrielles suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir, et une surface de plancher maximale de 50.000 m².

L'affichage de l'arrêté de permis d'aménager a été effectué sur le site dès le 25 mars 2024, ainsi qu'il résulte du procès-verbal de constat dressé par Monsieur Philippe STEHLE, Commissaire de Justice à MULHOUSE, figurant au **DOSSIER D'INFORMATIONS**.

Le délai de recours contentieux au permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain. Seront délivrés, au plus tard pour le jour de la réitération authentique des présentes, une attestation de la Mairie et une attestation du Tribunal administratif confirmant l'absence de retrait ou recours à l'encontre du permis d'aménager.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

1.1 PARCELLE DE TERRAIN A BATIR

A SAUSHEIM (HAUT-RHIN) 68390 Route de Chalampé,

Un terrain à bâtir ainsi que la future voirie commune,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
31	153/6	ROUTE DE CHALAMPÉ	01 ha 14 a 79 ca
31	154/6	ROUTE DE CHALAMPÉ	02 ha 50 a 90 ca
31	155/6	ROUTE DE CHALAMPÉ	00 ha 60 a 75 ca
31	156/6	ROUTE DE CHALAMPÉ	03 ha 80 a 26 ca
31	157/6	ROUTE DE CHALAMPÉ	00 ha 13 a 51 ca
31	158/6	ROUTE DE CHALAMPÉ	00 ha 72 a 61 ca
31	159/6	ROUTE DE CHALAMPÉ	00 ha 26 a 03 ca
31	160/6	ROUTE DE CHALAMPÉ	00 ha 56 a 79 ca
31	161/6	ROUTE DE CHALAMPÉ	02 ha 65 a 27 ca
31	162/8	ROUTE DE CHALAMPÉ	00 ha 01 a 76 ca
31	163/8	ROUTE DE CHALAMPÉ	00 ha 00 a 54 ca
31	164/8	ROUTE DE CHALAMPÉ	00 ha 00 a 11 ca
31	165/8	ROUTE DE CHALAMPÉ	00 ha 00 a 33 ca
31	87/8	HART NEUMATT	00 ha 00 a 42 ca
31	88/8	HART NEUMATT	00 ha 00 a 95 ca

Total surface : 12 ha 45 a 02 ca

Le terrain à bâtir formant les lots n° **UN (1)** et **DEUX (2)** du Lotissement « Route de Chalampé ».

Etant ici précisé que l'arrêté de permis d'aménager susvisé vise les parcelles cadastrées Section 31 n° 78 (devenue pour partie la parcelle n° 144), n° 86, n° 87, n°88 et n° 96 (devenue pour partie la parcelle n° 146). L'arrêté de permis d'aménager ne vise pas la parcelle cadastrée Section 31 n° 85 (devenue pour partie la parcelle n° 148), qui figurait néanmoins dans la demande déposée en Mairie.

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

Hors conditions financières

DIVISION CADASTRALE

Les Biens ci-dessus désignés proviennent pour certains d'entre eux de la division de parcelles de plus grande importance, savoir :

1- Les parcelles cadastrées Section 31 n° 153/6, 154/6, 155/6, 156/6, 157/6, 158/6 et 159/6 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ », pour une contenance respectivement de 01ha 14a 79ca, 02ha 50a 90ca, 00ha 60a 75ca, 03ha 80a 26ca, 00ha 13a 51ca, 00ha 72a 61ca et 00ha 26a 03ca proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section 31 n° 144/6.

2- Les parcelles cadastrées Section 31 n° 160/6 et 161/6 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ », pour une contenance respectivement de 00ha 56a 79ca et 02ha 65a 27ca proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section 31 n° 146/6.

3- Les parcelles cadastrées Section 31 n° 162/8 et 163/8 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ », pour une contenance respectivement de 00ha 01a 76ca et 00ha 00a 54ca proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section 31 n° 148/8.

4- Les parcelles cadastrées Section 31 n° 164/8 et 165/8 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ », pour une contenance respectivement de 00ha 00a 11ca et 00ha 00a 33ca proviennent de la division de la parcelle originellement cadastrée section 31 n° 86/8 pour une contenance de 00ha 00a 44ca.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'arpentage établi par le Cabinet de géomètre GEOP Géomètres-experts Hubert Ortlieb – Nicolas Prêtre, sis 31 avenue Robert Schumann à THANN (68800), le 18 avril 2024, sous numéro 2190, certifié par le Service du Cadastre de MULHOUSE le 23 mai 2024, en cours d'inscription au Livre foncier.

Divisions cadastrales antérieures

1- La parcelle cadastrée Section 31 n° 144/6 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ » pour une contenance de 09ha 18a 85ca provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section 31 numéro 78/6 pour une contenance de 13ha 04a 94ca, laquelle a fait l'objet d'une division en deux parcelles de moindre importance. Etant ici précisé que compte tenu d'une erreur dans le calcul de la contenance de la parcelle numéro 78/6, la contenance de ladite parcelle est en réalité de 13ha 98a 35ca, ainsi qu'il résulte du procès-verbal d'arpentage ci-après visé et enregistré au cadastre. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée Section 31 n° 144/6 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ » pour une contenance de 09ha 18a 85ca,
- La parcelle cadastrée Section 31 n° 143/6 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ » pour une contenance de 04ha 79a 50ca.

2- La parcelle cadastrée Section 31 n° 148/8 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ » pour une contenance de 00ha 02a 30ca provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section 31 numéro 85/8 pour une contenance de 00ha 06a 04ca, laquelle a fait l'objet d'une division en deux parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée Section 31 n° 148/8 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ » pour une contenance de 00ha 02a 30ca,
- La parcelle cadastrée Section 31 n° 147/8 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ » pour une contenance de 00ha 03a 74ca.

3- La parcelle cadastrée Section 31 n° 146/6 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ » pour une contenance de 03ha 22a 06ca provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section 31 numéro 96/6 pour une contenance de

Hors conditions financières

07ha 91a 56ca, laquelle a fait l'objet d'une division en deux parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée Section 31 n° 146/6 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ » pour une contenance de 03ha 22a 06ca,
- La parcelle cadastrée Section 31 n° 145/6 lieudit « ROUTE DE CHALAMPÉ » pour une contenance de 04ha 69a 50ca.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'arpentage établi par le Cabinet de géomètre GEOP Géomètres-experts Hubert Ortlieb – Nicolas Prêtre, sis 31 avenue Robert Schumann à THANN (68800), le 22 août 2023, sous numéro 2182, certifié par le Service du Cadastre de MULHOUSE le 19 octobre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'une déclaration préalable, déposée auprès de la Mairie de SAUSHEIM le 12 septembre 2023 et portant le numéro DP 068 300 23 D0121, ainsi qu'il résulte du récépissé de dépôt demeuré ci-annexé. Un certificat de non opposition a été délivré par Monsieur le Maire de SAUSHEIM le 24 octobre 2023. L'ensemble des pièces relatives à la division figurent au **DOSSIER D'INFORMATIONS**.

Les constats d'affichage de cette autorisation dressés par Monsieur Philippe STEHLE, Commissaire de Justice à MULHOUSE, figurent au **DOSSIER D'INFORMATIONS**.

Le titulaire de l'autorisation avait déclaré dans le titre de propriété du **PROMETTANT** aux présentes ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours), ce qui est confirmé par un courrier de la Mairie de SAUSHEIM en date du 07 mai 2024 et par un courriel du Tribunal administratif de STRASBOURG en date du 15 mai 2024, dont les copies figurent au **DOSSIER D'INFORMATIONS**.

- - -

Une copie des procès-verbaux d'arpentage susvisés est annexée aux présentes.

Un extrait de plan cadastral des parcelles originaires demeure également ci-annexé.

BORNAGE

Les parties ont pris connaissance de l'article L.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, elles conviennent expressément de ne pas faire établir le bornage des terrains objet de la présente promesse à la date des présentes.

Mais elles conviennent que le **PROMETTANT** fera procéder au bornage des terrains précités par le cabinet de géomètres de son choix avant l'acte de vente authentique et que l'état indicatif de bornage sera annexé audit acte.

De plus, le **BENEFICIAIRE** pourra désigner un géomètre agréé pour qu'il soit dressé à ses frais également, contradictoirement, acte de cette opération.

1.2 CONSTRUCTIBILITE

Le **PROMETTANT** déclare que les lots n°1 et 2 du lotissement sont affectés d'une surface de plancher (SP) maximum de 31.000 m² et 19.000 m².

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire de la mise en œuvre de la surface de plancher affectée à chacun des terrains en question dans la limite des mètres carrés indiqués aux présentes.

Hors conditions financières

1.3 AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS

Les aménagements et équipements du lotissement seront réalisés par le **PROMETTANT** tels que définis par le permis d'aménager hors les travaux d'enrobé deuxième couche, pris pour partie en leur état futur d'achèvement sous réserve des dispositions particulières qui auront été prévues et des dispositions législatives et réglementaires en la matière.

1.4 DESTINATION / PROGRAMME DEVELOPPE PAR LE BENEFICIAIRE

Les lots n°1 et 2 seront cédés au **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** en vue de la réalisation d'une usine de production de panneaux isolants polyuréthane ICPE soumise à autorisation à statut SEVESO bas, construction d'un bâtiment d'une superficie de plancher totale d'environ 30.253 m².

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles mères sont inscrites au Livre foncier de **SAUSHEIM** au nom du **PROMETTANT**.

Ce dernier est devenu propriétaire des parcelles de souche pour les avoir acquises aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Laetitia PHILIPPE, notaire à ILLZACH, avec la participation de Maître Laurent CASSIGNARD, notaire à PARIS, le 15 novembre 2023 (RN° 7.572).

Pour l'origine de propriété plus ample, les parties déclarent se référer aux annexes du Livre foncier y relatives.

LOTISSEMENT

Le **BIEN** forme les lots numéro 1 et 2 du lotissement dénommé "**Route de Chalampé**".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire de SAUSHEIM en date du 25 mars 2024, portant le numéro PA 068 300 23 D0001.

Il a été établi un dossier de lotissement comportant :

- 1°- Les plans faisant apparaître :
 - . la situation du terrain et son état,
 - . la composition du terrain,
 - . les voiries,
 - . les réseaux,
 - . l'hypothèse d'implantation des bâtiments,
 - . l'hypothèse d'implantation des bâtiments avec arbres à conserver.

2°- La notice de présentation.

3°- Le programme des travaux indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.

4°- Un règlement et son modificatif définissant les règles particulières auxquelles les constructions devront se conformer.

L'ensemble de ces pièces ont été remises au **BENEFICIAIRE** dès avant la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Ces pièces sont également mises à la disposition du **BENEFICIAIRE** dans le **DOSSIER D'INFORMATIONS**.

Hors conditions financières

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Le règlement de lotissement en date du 17 avril 2023 et son modificatif en date du mois de février 2024 demeurent ci-annexés.

CAHIER DES CHARGES

Aucun cahier des charges n'a été établi.

ABSENCE D'ASSOCIATION SYNDICALE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existera pas d'association syndicale telle que visée par l'article R 442-7 du Code de l'urbanisme.

AMENAGEMENTS ET EQUIPEMENTS – TRAVAUX D'AMENAGEMENT

TRAVAUX REALISES PAR LA SAS ARMAU

Le **BIEN** sera livré au jour de la vente, libre de toute occupation ou location, partiellement déboisé, nu en infrastructure et superstructure (hors partie boisée conservée), libre de tous encombrants (terres excavées ou autres).

Les aménagements convenus seront réalisés par le **PROMETTANT** tels que définis par le permis d'aménager.

Le **PROMETTANT** réalisera dans le cadre de son permis d'aménager :

- Les travaux de raccordement et de viabilisation de l'ensemble des réseaux (alimentation électrique, eau potable, fibre et gaz) tel que ce point de livraison réseaux est matérialisé à titre provisoire sur les plans intitulés « hypothèse d'implantation des bâtiments avec localisation des arbres à conserver », « plan des réseaux » et « plan de composition d'ensemble du projet », ci-annexés, et dans les conditions ci-après détaillées.

- Lesdits raccordements et viabilisations seront réalisés en quantité nécessaire à satisfaire les besoins du **BENEFICIAIRE**, savoir les quantités suivantes :

- Eau potable : 2000 m3/an
- Electricité : 6000 kVA
- Gaz : 3500 kW
- Fibre

- Le déboisement partiel du terrain, selon plan susvisé ci-annexé en date du 11 décembre 2023, a d'ores et déjà été effectué par le **PROMETTANT**, ainsi que le **BENEFICIAIRE** a pu le constater.

- Parallèlement aux travaux de déboisement, le **PROMETTANT** a réalisé la création de l'entrée sur le terrain, conformément aux prescriptions du permis d'aménager ; la plateforme elle-même des parties communes du lotissement sera réalisée au plus tard le 15 juillet 2024.

- Le **PROMETTANT** livre une voirie en grave bitume, la couche d'enrobé de finition sera réalisée par le **BENEFICIAIRE**, à la fin des travaux de construction du site et au moment de la réalisation des travaux de voirie intérieure.

S'agissant des travaux de raccordement et de viabilisation de l'ensemble des réseaux, il convient d'apporter les précisions suivantes :

Raccordement à l'eau potable

Hors conditions financières

En ce qui concerne le raccordement au réseau d'eau potable, une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) a été conclue entre MULHOUSE ALSACE AGGLOMERATION (M2A) et le **PROMETTANT**, en date du 15 mars 2024, dont une copie demeure ci-annexée.

Cette convention de PUP a pour objet de définir les conditions et les modalités de prise en charge financières par le **PROMETTANT** d'une partie des coûts de réalisation des équipements public, dont la réalisation par M2A, en qualité de maître d'ouvrage public, est rendue nécessaire par le projet.

Ainsi, aux termes de cette convention, M2A s'est engagée à programmer et coordonner la réalisation de l'extension du réseau commun d'eau potable par la construction d'une conduite enterrée de 100 millimètres de diamètre et sur un linéaire d'environ 1,5 kilomètre, le long de la Route départementale N°39.

Les équipements seront réalisés conformément au plan annexé à la convention, dont une copie demeure ci-annexée, pour un coût total prévisionnel de

Par suite, le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** ont convenu de ce qui suit :

Le **PROMETTANT** prendra à sa charge le coût du raccordement au réseau d'eau potable sur le site dans le cadre du permis d'aménager à hauteur de

Le solde, soit la somme de selon montant estimatif du coût des travaux, sera pris en charge par le **BENEFICIAIRE**, cette somme s'analysant comme un complément de prix, qui sera versé au **PROMETTANT**. Etant ici précisé que fiscalement, ce complément de prix constituera une charge augmentative du prix de vente.

Raccordement à l'électricité

S'agissant du coût des travaux du raccordement aux réseaux d'électricité, incluant le point de livraison sur site, un devis a été établi par ENEDIS, dont une copie demeure ci-annexée.

Le coût de ces travaux est de DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (277 392,00 EUR) HORS TAXES.

De manière conventionnelle entre les parties, le coût du raccordement aux réseaux d'électricité sera pris en charge par elles dans les proportions suivantes :

Le **PROMETTANT** prendra à sa charge le coût du raccordement aux réseaux d'électricité sur le site dans le cadre du permis d'aménager à hauteur de CENT VINGT-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (122 500,00 EUR) HORS TAXES.

Le solde, soit la somme de selon montant définitif du coût des travaux, sera pris en charge par le **BENEFICIAIRE**, cette somme s'analysant comme un complément de prix, qui sera versé au **PROMETTANT**. Etant ici précisé que fiscalement, ce complément de prix constituera une charge augmentative du prix de vente.

S'agissant de ces travaux, le **PROMETTANT** déclare que la commande a été faite et que l'acompte y relatif a été payé.

Raccordement au gaz

Le coût du raccordement aux réseaux de gaz sera pris en charge par le **PROMETTANT**, conformément aux prescriptions du permis d'aménager.

Hors conditions financières

S'agissant de ces travaux, le **PROMETTANT** déclare que la commande a été faite et que l'acompte y relatif a été payé.

Raccordement au réseau fibre et téléphone

Le coût du raccordement au réseau fibre et téléphone sera pris en charge par le **PROMETTANT**, conformément aux prescriptions du permis d'aménager.

S'agissant de ces travaux, le **PROMETTANT** déclare que la commande a été faite et que l'acompte y relatif a été payé.

Les travaux ci-dessus visés seront réalisés par le **PROMETTANT** jusqu'aux points de livraison à l'entrée du site, conformément à son permis d'aménager.

TRAVAUX REALISES PAR LA HOLDING SOPREMA

Le surplus des aménagements et équipements restera à la charge du **BENEFICIAIRE**. Notamment, les aménagements et travaux de distribution intérieure sur le **BIEN** objet des présentes sont à la charge du **BENEFICIAIRE**, à partir des points de livraison définis, conformément au permis de construire à obtenir par le **BENEFICIAIRE**.

Traitement des eaux usées et protection incendie du site

Resteront à la charge du **BENEFICIAIRE** les travaux de traitement des eaux usées et protection incendie du site, qui feront partie des travaux autorisés par le permis de construire à obtenir par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la réalisation de ces travaux, déchargeant ainsi le **PROMETTANT** de toute obligation et de toute responsabilité à ce sujet.

Les parties déclarent que le prix de vente du **BIEN** a été négocié et fixé entre elles compte tenu des travaux de traitement des eaux usées et protection incendie du site à réaliser par le **BENEFICIAIRE**, évalués par les parties à la somme de [REDACTED]

Les éléments bâtis présents sur le terrain (constructions en bois notamment, ou tous autres éléments bâtis), seront démolis et l'ensemble des gravats inhérents évacués, préalablement à la vente, le tout à la charge du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** s'engage :

- à ce que les travaux d'aménagement sur le site, à l'exclusion des travaux d'enrobée deuxième couche, soient réalisés au plus tard le 30 novembre 2024 ;
- à ce que les travaux de réseaux et de livraison des utilités (incluant les démarches administratives relatives auxdits travaux) soient parfaitement et définitivement réalisés au plus tard au jour de la réitération des présentes, soit le 31 décembre 2024 (hors cas de prorogation).

Les travaux d'enrobée deuxième couche seront réalisés par le **BENEFICIAIRE**.

Conformément aux prescriptions de l'article R. 462-1 du Code de l'Urbanisme, le **PROMETTANT** devra adresser à la mairie de SAUSHEIM la déclaration attestant

Hors conditions financières

l'achèvement et la conformité des travaux exécutés. Il devra être établi l'absence de contestation de la conformité desdits travaux avec le permis d'aménager au plus tard au jour de la vente.

- - -

En outre, concernant les travaux, il a été stipulé aux termes de l'acte d'acquisition par le **PROMETTANT** en date du 15 novembre 2023 ce qui suit, littéralement rapporté ci-après, savoir :

« **21.3** **TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU TERRAIN**

L'Acquéreur s'engage à prendre toutes mesures nécessaires afin de limiter les nuisances pouvant être causées au surplus de l'Ensemble Immobilier y compris la zone occupée par le centre sportif et GEFCO restant la propriété du Vendeur, lors de la réalisation de ses travaux, notamment en termes de bruits, poussières, vibrations, etc,...

Il mettra en œuvre toutes les mesures visant à limiter ces effets.

Il devra imposer les dispositions ci-dessus à ses propres acquéreurs pour leurs travaux de construction.

Le contact Travaux lors de la réalisation des travaux d'aménagement sera Monsieur Maurice JEHL, susnommé, représentant de la société SAS ARMAU.

Ce dernier s'oblige à transmettre au Vendeur le contact Travaux du sous acquéreur et ses coordonnées dès la réalisation de la vente au sous acquéreur. »

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir pris connaissance de ces dispositions qu'il s'engage à respecter.

ENGAGEMENT PARTICULIER

A titre d'engagement particulier, il a été stipulé aux termes de l'acte d'acquisition par le **PROMETTANT** en date du 15 novembre 2023 ce qui suit, littéralement rapporté ci-après, savoir :

« **19.1** **ENGAGEMENT PARTICULIER**

Le Vendeur déclare qu'il a consenti à la vente objet des présentes, à la condition que les activités qui seront exercées sur le Terrain, par l'Acquéreur, ses ayants-droits et ayant-cause, ne créent aucune nuisance (bruits, poussières, odeurs, vibrations, etc,...) excédant les normes en vigueur, de nature à affecter les activités exercées dans la partie de l'Ensemble Immobilier contigüe, restant appartenir au Vendeur (site Stellantis de Mulhouse y compris le site occupé par le centre sportif et le site occupé par GEFCO) et ne créent aucune sujétions pour celle-ci, ni n'entraînent aucune restriction au droit de propriété du Vendeur.

Notamment, en cas d'implantation d'une installation classée sur le Terrain, les effets de celle-ci devront être contenus dans les limites de propriété du Terrain, aucun débordement sur la partie de l'Ensemble Immobilier contigüe, restant appartenir au Vendeur (site Stellantis de Mulhouse y compris le site occupé par le centre sportif et le site occupé par GEFCO), sans l'accord exprès et écrit du Vendeur ou des propriétaires ultérieurs.

En cas de revente ultérieure des Biens, l'Acquéreur s'engage à ce que les stipulations ci-dessus soient reportées dans les actes de vente et figurent dans tout cahier des charges qui serait établi sur le Terrain dans le cadre de l'opération d'aménagement réalisée par l'Acquéreur. »

Hors conditions financières

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir pris connaissance de ces dispositions qu'il s'engage à respecter.

CLOTURE DU TERRAIN

Les parties déclarent que la clôture provisoire du terrain a d'ores et déjà été réalisée par le **BENEFICIAIRE** à ses frais et dans les règles de l'art, ainsi qu'elles ont pu le constater préalablement à la signature des présentes.

A ce sujet, les stipulations figurant dans le titre de propriété du **PROMETTANT** en date du 15 novembre 2023 sont littéralement reprises ci-après, savoir :

« 21.1 CLOTURE DES BIENS

Conformément aux stipulations du Compromis de vente régularisé entre les Parties, l'Acquéreur prendra à sa charge les frais de clôture du Bien. L'Acquéreur s'engage à installer dans les règles de l'art une clôture provisoire, dans les trente (30) jours de la signature des présentes, qui devra assurer une fermeture complète par rapport au centre sportif Stellantis contigu, de façon à bloquer tout passage possible d'un adhérent sportif sur le terrain cédé. Aucune brèche ne pourra être réalisée dans la clôture existante tant que la nouvelle clôture provisoire ne sera pas installée, de façon à éviter tout risque d'intrusion dans le centre sportif Stellantis attendant.

Etant ici précisé que la clôture définitive n'étant prévu d'être installée que par le futur occupant du Bien, l'Acquéreur devra s'assurer de la bonne tenue dans le temps de sa clôture provisoire jusqu'à son remplacement par la clôture définitive du futur occupant.

L'Acquéreur devra imposer à son propre acquéreur (futur occupant) l'obligation de mettre en place la clôture définitive prioritairement avant l'engagement de tous autres travaux de construction, sauf si des contraintes techniques ne le permettent pas, auquel cas la clôture provisoire devra être maintenue de manière à interdire toute possibilité de passage entre le Terrain et le centre sportif Stellantis, ce jusqu'à l'installation de la clôture définitive. »

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir pris connaissance de ces dispositions qu'il s'engage à respecter.

DECLARATION D'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX - AUTORISATION DE VENTE PAR ANTICIPATION

Le **PROMETTANT** s'engage à faire exécuter les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement, ainsi qu'il a été dit ci-avant.

Les dispositions de l'article R 442-13 du Code de l'urbanisme sont reprises ci-après :

« Le permis d'aménager ou un arrêté ultérieur pris par l'autorité compétente pour délivrer le permis autorise sur sa demande le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution de tout ou partie des travaux prescrits, dans l'une ou l'autre des hypothèses suivantes :

a) Le demandeur sollicite l'autorisation de différer, en vue d'éviter la dégradation des voies pendant la construction des bâtiments, la réalisation du revêtement définitif de ces voies, l'aménagement des trottoirs, la pose de leurs bordures, la mise en place des équipements dépendant de ces trottoirs ainsi que les plantations prescrites ;

Hors conditions financières

Dans ce cas, cette autorisation est subordonnée à l'engagement du demandeur de terminer les travaux dans les délais que fixe l'arrêté et, si le lotisseur n'est pas une collectivité publique, à la consignation à cette fin, en compte bloqué, d'une somme équivalente à leur coût, fixé par ledit arrêté, ou à la production d'une garantie d'achèvement desdits travaux établie conformément à l'article R. 442-14 ; le déblocage de la somme représentative du montant des travaux peut être autorisé en fonction de leur degré d'avancement par l'autorité qui a accordé l'autorisation de lotir ;

b) Le lotisseur justifie d'une garantie d'achèvement des travaux établie conformément à l'article R. 442-14.

Dans ce cas, l'arrêté fixe la date à laquelle l'organisme garant prévu à l'article R. 442-14 devra mettre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition de l'une des personnes visées à l'article R. 442-15. »

Le **PROMETTANT** déclare que l'arrêté autorisant la vente par anticipation des lots n'a pas encore été délivré par l'autorité compétente. Il s'engage à faire toutes démarches en vue de la délivrance de cet arrêté, qui constitue le préalable nécessaire à la réitération authentique des présentes.

Le **PROMETTANT** déclare en outre qu'une somme équivalente aux travaux à réaliser sera consignée en compte bloqué en garantie de l'exécution des travaux prévus par le permis d'aménager.

Les travaux de finition, hors la deuxième couche d'enrobée, devront intervenir au plus tard le 30 novembre 2024.

De convention expresse entre les parties, le montant des travaux de finition correspondant à la deuxième couche d'enrobée, qui seront à réaliser par le **BENEFICIAIRE**, sera déduit du prix de vente à titre d'indemnité forfaitaire afin d'être reversé au **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la réalisation desdits travaux, peu importe leur montant définitif, sans recours possible contre le **PROMETTANT**.

L'extrait du marché signé des travaux concernant l'enrobé deuxième couche, fourni par le **PROMETTANT**, précisant le montant de ces travaux, s'élevant à [REDACTED]

[REDACTED], figure au **DOSSIER D'INFORMATIONS**.

Conformément aux prescriptions de l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la Mairie.

Une attestation certifiant la conformité des travaux avec l'autorisation de lotir a devra être délivrée par l'autorité compétente.

FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, une copie du présent acte avec ses annexes sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au **BENEFICIAIRE** ou remise en mains propres. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise, la **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial sis à ILLZACH (Haut-Rhin), 8, place de la République aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

Hors conditions financières

DISCUSSION

La discussion est ensuite ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le président met aux voix la résolution à l'ordre du jour :

RESOLUTION

Cette résolution est mise aux voix

La résolution est adoptée à l'unanimité.

POUVOIRS

L'assemblée générale confère tous pouvoirs à Monsieur Maurice JEHL, ès-qualités, avec faculté de substitution, à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la résolution prise, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la conclusion du contrat.

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée.

FORMALITÉS

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le président de séance et le cas échéant, par le secrétaire de séance, par le ou les représentants légaux de la société ainsi que par les membres présents. L'acte sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.

Pour copie certifiée conforme

Fait à KINGERSHEIM
Le 12 juin 2024.



Pour copie certifiée
conforme

