

VILLE DE MONTBELIARD
DEPARTEMENT DU DOUBS
ARRONDISSEMENT DE MONTBELIARD

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 6 octobre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le six octobre à dix-huit heures, le Conseil Municipal s'est réuni à Pays de Montbéliard Agglomération, avenue des Alliés, dans la salle du Conseil de la Communauté d'Agglomération, sous la présidence de Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire.

La convocation a été adressée aux Conseillers Municipaux et affichée le 26 septembre 2025.

Etaient présents :

M. Alexandre GAUTHIER, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe DUVERNOY, Mme Annie VITALI, M. Philippe TISSOT, Mme Léopoldine ROUDET, Mme Ghénia BENSAOU, M. Eddie STAMPONE, Adjoint
Mme Evelyne PERRIOT, M. Frédéric ZUSATZ, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, M. Gilles MAILLARD, M. Karim DJILALI, Mme Nora ZARLENGA, M. Olivier GOUSSET, Mme Priscilla BORGERHOFF, Mme Marie-Rose GALMES, Mme Brigitte JACQUEMIN, M. Eric LANÇON, M. Alain PONCET, Mme Myriam CHIAPPA KIGER, Mme Sidonie MARCHAL, M. Eric MARCOT, Conseillers Municipaux

Etaient excusés :

M. François CAYOT avec pouvoir à Mme Gisèle CUCHET
Mme Hélène MAITRE-HENRIET avec pouvoir à M. Karim DJILALI
Mme Sophie GUILLAUME avec pouvoir à M. Christophe FROPPIER
M. Rémy RABILLON avec pouvoir à M. Gilles MAILLARD
M. Bernard LACHAMBRE avec pouvoir à M. Alain PONCET
M. Gilles BORNOT avec pouvoir à M. Eric MARCOT

Etaient absents :

M. Christophe FROPPIER
M. Patrick TAUSENDFREUND
M. Mehdi MONNIER

Secrétaire de séance : Mme Priscilla BORGEROFF

OBJET

**CONVENTION CONSTITUTIVE DE DROITS REELS – ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER (EPF) - 2 ROUTE DE BETHONCOURT**

Cette délibération a été affichée le : 8 octobre 2025

CONVENTION CONSTITUTIVE DE DROITS REELS – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) - 2 ROUTE DE BETHONCOURT

Madame Marie-Noëlle BIGUINET expose :

La Ligue de football de Bourgogne Franche-Comté était propriétaire du 2, route de Béthoncourt à Montbéliard mais du fait de la restructuration de la Ligue au niveau régional, l'ensemble de ses biens immobiliers devaient être cédés en vue d'une fusion des services à Dijon.

La Ville, propriétaire de plusieurs terrains et immeubles bâtis sur l'axe « sous la chaux » a pour projet de requalifier le secteur en créant notamment un petit lotissement au 2, rue sous la chaux, tout en continuant son travail de recomposition rue des Batteries du Parc (Construction de l'Ecole Louis Souvet, accès PMR au bâtiment du Périscolaire, rénovation du bâtiment de l'école maternelle ...).

L'acquisition de l'immeuble sis 2, route de Béthoncourt qui se situe entre ces deux fonciers, propriétés de la Ville, permettrait la requalification et la restructuration complète de ce quartier de la Ville de Montbéliard en donnant ainsi la maîtrise foncière à la commune.

La Ville a donc sollicité un portage par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.).

Aux termes d'une convention opérationnelle (opération n°797) sous signatures privées en date du 3 mai 2021, la Commune de Montbéliard et l'E.P.F. ont défini les conditions et les modalités de ce portage.

Pour faire suite à la convention de portage régularisée avec la Commune de Montbéliard, l'E.P.F. a acquis le bien situé 2, Route de Bethoncourt à Montbéliard.

La Ville, soucieuse de contribuer à offrir une offre médicale et para-médicale adaptée sur son territoire, souhaite louer les locaux à des médecins ou professionnels de la santé en exercice pour les maintenir sur la commune. Pour ce faire, l'E.P.F. doit mettre le bien à disposition de la commune via une convention constitutive de droits réels.

L'E.P.F. transfèrera à la Ville l'intégralité de ses droits réels sur le bien à l'exception du droit de céder le bien, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit.

La convention ne sera pas constitutive d'une mutation et sera consentie à titre gratuit pour la durée maximum de portage à compter du jour de l'acte d'acquisition par l'EPF ou jusqu'à la rétrocession du bien si celle-ci intervient avant la fin du délai de portage.

Après avis de la commission compétente, il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser le Maire ou son représentant à signer la convention constitutive de droits réels portant sur le bien sis 2, route de Bethoncourt à Montbéliard avec l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.).

Pour	:	31
Contre	:	0
Abstentions	:	0

- ADOPTE -

Ont signé au registre les membres présents

Le Maire,



Marie-Noëlle Biguinet

Marie-Noëlle BIGUINET

Déposée en Sous-Préfecture le : 8 octobre 2025

101756901
BM/SM/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

Le

A BESANÇON (Doubs), 4 b rue de Dole, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Benoît MOHN, notaire associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée «Benoît MOHN, Julie LOULIER, Charlotte METZDORF, Charlotte JOUSLIN, Notaires associés, Droit et Conseils», CRPCEN 25002, titulaire d'un Office Notarial à BESANÇON (Doubs), 4 b, rue de Dole et d'un Office Notarial à SAINT-VIT (Doubs) 7 rue de Besancon, identifié sous le numéro CRPCEN 25002 ,

A REÇU LE PRÉSENT ACTE CONTENANT CONVENTION DE MISE A DISPOSITION CONSTITUTIVE DE DROITS REELS.

Entre :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC ,
Etablissement public local à caractère industriel et commercial dont le siège est à BESANCON (25000), 21 rue Louis Pergaud, identifiée au SIREN sous le numéro 493901102 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BESANCON.

Ci-après dénommé « **LE CONSTITUANT** »

Et d'autre part :

La **COMMUNE DE MONTBELIARD**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du DOUBS, dont l'adresse est à MONTBELIARD (25200), Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 212.503.882.

Ci-après dénommé « **LE BENEFICIAIRE** »

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.) est représenté par Madame Sylvaine VÉDÈRE, Directrice Générale de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS,

Nommée en cette qualité aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration dans sa séance du 20 juin 2025, régulièrement visée par la Préfecture du Doubs au titre du contrôle de légalité le 3 juillet 2025, puis mis en ligne le 9 juillet 2025, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en application des dispositions de l'article L 324 6 du Code de l'urbanisme ou toute personne qu'il se substituerait.

Madame Sylvaine VÉDÈRE spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du

20 juin 2025 reçue en Préfecture le 23 juin 2025 et mise en ligne 23 juin 2025 dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La COMMUNE DE MONTBELIARD est représentée par Madame Marie-Noëlle BIGUINET, Maire en exercice, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de cette qualité et en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du +++ 2025 dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

La délibération a fait l'objet du contrôle de légalité par son dépôt en préfecture en date du +++ 2025.

LESQUELS, préalablement à l'acte objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ

I. Convention de portage entre la commune de MONTBELIARD et l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.).

La commune de MONTBELIARD souhaitant maîtriser le foncier de l'opération intitulée « Sous la Chaux » a sollicité un portage par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.).

Aux termes d'une convention opérationnelle (opération n°797) sous signatures privées en date du 15 juin 2021, la Commune de MONTBELIARD et l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.) ont défini les conditions et les modalités de ce portage.

II. Vente par l'Association LIGUE BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE DE FOOTBALL à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.).

Pour faire suite à la convention de portage régularisée avec la Commune de MONTBELIARD, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.) a acquis le bien objet des présentes de l'association dénommée LIGUE BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE DE FOOTBALL Association déclarée sous le numéro 778 329 524 dont le siège est à DIJON 1 rue Monge,

aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard GERBEAU, notaire à MONTCEAU LES MINES le 15 octobre 2021 publié au service de la publicité foncière de MONTBELIARD le 9 novembre 2021 volume 2021 P n°5203.

III. Objet des présentes

La présente convention de mise à disposition constitutive de droits réels est établie pour permettre à la Commune de MONTBELIARD d'utiliser le bien pendant la période de portage.

CECI EXPOSE, il est passé à l'acte objet des présentes,

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

Par les présentes l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.) met à disposition de la commune de MONTBELIARD le bien dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A MONTBELIARD (DOUBS) 25200 2 Route de Bethoncourt,

Un immeuble à usage professionnel, comprenant :

- au sous-sol : hall, salle de réunion, local rangement, rangement, toilettes femmes, toilettes hommes, local à poubelles, vestiaires, buanderie, local de rangement de matériel, archives, chaufferie et cave.

Deux garages.

- au rez-de-chaussée : hall, accueil, dégagement, douze bureaux et un local informatique.

- à l'étage : dégagement, galerie, toilettes femmes, toilettes hommes, cuisine, salle de réunion, trois bureaux et balcon.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	267	RTE DE BETHONCOURT	00 ha 31 a 80 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bernard GERBEAU notaire à MONTCEAU LES MINES le 15 octobre 2021 , publié au service de la publicité foncière de MONTBELIARD le 9 novembre 2021, volume 2021P, numéro 5203.

OBJET DES PRESENTES

Par les présentes l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.), met à la disposition de la Commune de MONTBELIARD le bien objet des présentes et lui transfère l'intégralité de ses droits réels sur le bien objet des présentes à l'exception du droit de céder le bien, tant à titre onéreux qu'à titre gratuit.

Etant ici précisé que les présentes ne sont pas constitutives d'une mutation tant à titre onéreux qu'à titre gratuit.

DUREE

Le constituant met le bien objet des présentes à disposition de la Commune de MONTBELIARD et lui transfère ses droits réels pendant une période de 6 années à compter du 15 octobre 2021 (date d'acquisition du bien) soit jusqu'au 14 octobre 2027 au plus tard ou jusqu'à la rétrocession du bien à la Commune de MONTBELIARD – ou à tout opérateur désigné par elle - constatée par acte authentique si celle-ci intervient avant le 14 octobre 2027.

CONDITIONS GENERALES

La présente mise à disposition est consentie à titre gratuit.

1°/Le **BENEFICIAIRE** prendra l'immeuble dans son état actuel sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le constituant, pour raison soit de mitoyenneté, soit de défaut d'alignement, soit de mauvais état des constructions, du sol ou du sous-sol, soit enfin d'erreur dans la désignation ou dans la contenance.

Le **BENEFICIAIRE** déclare faire son affaire personnelle de l'état du bien, le cas échéant de sa remise en état ou en conformité à ses frais exclusifs, sans recours contre le constituant.

Le **BENEFICIAIRE** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, conventionnelles ou légales, continues ou discontinues, qui grèvent l'immeuble dont il s'agit, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, sans recours contre le constituant et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

A cet égard, le **CONSTITUANT** déclare qu'il n'a créé, ni laissé acquérir, aucune servitude sur l'immeuble dont il s'agit et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celle résultant de tous anciens titres, de la situation naturelle des lieux, des dispositions d'urbanisme, de règlement de copropriété ou de cahier des charges s'il en existe, de la loi et celle rapportée ci-dessous

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître SAILLARD, notaire à MONTBELIARD, le 30 août 1982 publié au service de la publicité foncière de MONTBELIARD, le 3 septembre 1982 volume 3774 numéro 24, il a été stipulé ce qui suit, ci-après rapporté :

« *SERVITUDE DE PASSAGE*

Pour permettre l'accès depuis la route de Bethoncourt (CD 360 bis) à la parcelle acquise AV 267, il est créé sur la parcelle AC 268 décrite à la 2ème page, une servitude de passage en tout temps et à pied et par tous moyens de locomotion. Cette servitude s'exerce sur une largeur de dix mètres environ, et son assiette sera déterminée par la suite librement par l'acquéreur. La création, l'entretien et tous les frais occasionnés pour ce passage seront à la charge de la société acquéreur.

Fonds dominant : AV n°267

Fonds servant : AV n°268.

Ces deux fonds appartiennent tous deux à l'association diocésaine venderesse et ont la même origine de propriété que celle indiquée à la page 3, il est bien entendu que cette constitution de servitude ne sera effectué que si elle est agréée par les autorités compétentes ».

Le **BENEFICIAIRE** devra avertir le **CONSTITUANT** de tout empiètement commis ou de toutes revendications et actions faites par les tiers et susceptibles d'affecter les droits du constituant sur l'immeuble dont il s'agit.

Le **CONSTITUANT** déclare n'avoir aucune procédure en cours sur ce sujet.

2°/ Le **BENEFICIAIRE** maintiendra l'immeuble en bon état de réparations d'entretien pendant toute la durée de la convention et le rendra à la fin en bon état desdites réparations.

Le **BENEFICIAIRE** devra en outre supporter et réaliser à ses frais les menues et grosses réparations même si ces grosses réparations ressortent de la garantie décennale.

Le **BENEFICIAIRE** demeurera seul responsable des démarches et autorisations qui lui incombent en vue de réaliser les projets qu'il envisage conformément à l'usage pour lequel l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC (E.P.F.) est intervenu.

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra sans l'autorisation expresse préalable du **CONSTITUANT** :

- Démolir en vue de les reconstruire les ouvrages existants ou qu'il a édifiés
- Porter atteinte à la destination de l'immeuble
- Apporter toute modification sur la structure du bâtiment
- Réaliser des travaux ou opération qui pourraient en diminuer la valeur.

3°/ Le **BENEFICIAIRE** acquittera à partir de ce jour et pendant toute la durée de la mise à disposition à son profit, les impôts, contributions, et charges de toute nature, ainsi que les contrats de fourniture souscrits par le **CONSTITUANT** dont il se chargera de faire effectuer la mutation sans délai.

Le **CONSTITUANT** déclare être à jour de toutes les charges, abonnements et impôts mis en recouvrement à ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** fera assurer – à compter de ce jour - contre tous les risques et notamment les risques d'incendie les droits lui appartenant sur l'immeuble dont il s'agit.

Le **BENEFICIAIRE** devra souscrire à ses frais un contrat d'assurance prévoyant une clause d'assurance pour le compte du constituant. Le **BENEFICIAIRE** devra inclure dans son contrat « principal » le **CONSTITUANT** en qualité d'assuré additionnel.

Cette police devra également garantir les conséquences des responsabilités qui pourraient incomber à ce dernier du fait de l'existence du bien.

Il en paiera les primes et aura seul droit aux indemnités qui pourront être dues en cas de sinistre pour la valeur des droits qui lui ont été conférés, indemnités qu'il devra affecter aux réparations et remises en état.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à fournir une attestation d'assurance au **CONSTITUANT** à première demande de ce dernier. De son côté, le **CONSTITUANT** résiliera l'assurance en cours.

En cas de perte totale ou partielle des constructions le **CONSTITUANT** ne sera pas tenu de reconstruire et ce conformément aux dispositions de l'article 607 du Code civil.

La responsabilité de l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC ne pourra être engagée et retenue en cas d'action liée à d'éventuels dommages causés aux usagers, aux occupants, ou aux tiers du fait de la réalisation du projet souhaité par le **BENEFICIAIRE**, ce dernier demeurera seul responsable, sans aucun recours contre le **CONSTITUANT**.

Ainsi, pendant toute la durée de la présente convention et pour le cas où le **CONSTITUANT** ferait l'objet d'une action en lien avec le projet engagé par le **BENEFICIAIRE**, et ce, malgré les dispositions de la présente convention, le **BENEFICIAIRE** s'engage à prendre en charge et garantir sans limitation le **CONSTITUANT** de toutes condamnations en principal, intérêts frais et accessoires qui seraient susceptibles d'être prononcées à son encontre.

4°/ Le **BENEFICIAIRE** jouira de l'immeuble dont il s'agit raisonnablement sans pouvoir rien faire qui puisse en altérer la substance à peine de déchéance de son droit, mais sans qu'il soit tenu de donner caution, le **CONSTITUANT** le dispensant de cette obligation. Ainsi, le **BENEFICIAIRE** ne pourra concéder à des tiers aucun droit pouvant porter atteinte au droit restant à appartenir au constituant.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **CONSTITUANT** de l'usage qu'il souhaite faire du bien.

Le **BENEFICIAIRE** assurera sous son entière responsabilité la maîtrise d'ouvrage des travaux qu'il décidera d'entreprendre sur le bien objet des présentes.

Le **CONSTITUANT** devra être convoqué pour la réception desdits travaux.

Le **CONSTITUANT** devra être informé au préalable des dates de réception desdits travaux.

Pendant toute la durée des présentes, le **BENEFICIAIRE** prendra toute dispositions sous son contrôle et sa responsabilité pour se prémunir des risques liés aux travaux entrepris en conformité avec les règles applicables en la matière.

Les constructions et améliorations réalisées par le **BENEFICIAIRE** demeurent sa propriété au cours de la présente convention et deviendront la propriété du **CONSTITUANT** à l'expiration des présentes, sans aucune

indemnité.

Etant ici précisé que si des travaux diminuants ou augmentant la valeur du bien étaient réalisés, avec l'autorisation préalable du **CONSTITUANT**, la détermination du prix de rachat du bien resterait régie par la convention opérationnelle conclue entre le **CONSTITUANT** et le **BENEFICIAIRE** dans le cadre de l'opération de portage.

5°/ Le **BENEFICIAIRE** paiera tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence.

L'intégralité des frais liés à la gestion financière, comptable, et administrative du bien seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

Etant ici précisé qu'en cas de rétrocession partielle du bien par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS B.F.C (E.P.F.) à la Commune de MONTBELIARD – ou à tout opérateur désigné par elle - et à la demande de cette dernière, les parties s'engagent à régulariser un avenant aux présentes (aux frais du bénéficiaire) par acte authentique afin de constater la nouvelle assiette objet de la convention de mise à disposition constitutive de droits réels.

Le **BENEFICIAIRE** déclare être parfaitement informé que dans l'hypothèse où le bien tomberait dans le domaine public de son fait, savoir :

- . soit par affectation à l'usage direct du public ;
- . soit par affectation à un service public suite à la réalisation d'aménagements indispensables à l'exécution des missions de ce service public, il devrait faire procéder par ses soins avant toute vente à la désaffectation du bien puis à son déclassement.

En tout état de cause, le **BENEFICIAIRE** demeurera responsable de la situation sans aucun recours contre le **CONSTITUANT**.

Situation locale

Le **CONSTITUANT** déclare que le bien est libre de toute location et occupation.

DIAGNOSTICS

Le **BENEFICIAIRE** prendra à sa charge l'intégralité des travaux induits par les diagnostics relatés ci-après ainsi ceux induits par tous diagnostics établis au cours de la durée de la présente convention, sans recours contre le **CONSTITUANT**.

Constat de risque d'exposition au plomb

L'immeuble n'est pas affecté à un usage d'habitation, de ce fait il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **CONSTITUANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par AO DIAG, 4 allée des Prés à ECHENOZ LA MELINE (70000) le 14 février 2019, accompagné de la certification de compétence, est annexé. Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- Être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- Avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le **CONSTITUANT** de délivrer un diagnostic de performance énergétique à jour, déclarant vouloir faire son affaire personnelle de la situation.

Etat relatif à l'installation intérieure de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la

construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation car n'étant pas à usage d'habitation.

Etat relatif à l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation car n'étant pas à usage d'habitation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du **BIEN** à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents, interdiction avancée au 1^{er} janvier 2023 si la consommation est supérieure à 450kwh/m2/an en énergie finale, soit la consommation réelle à demeure (l'étiquette du diagnostic indique une consommation en énergie primaire, c'est-à-dire l'énergie finale plus la perte à fabrication plus la perte du réseau de distribution).

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1^{er} janvier

2028, entre les classes A et F et à compter du 1^{er} janvier 2031, entre les classes A et E.

Le **BIEN** objet des présentes entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

Un diagnostic établi par la société AO DIAG le 13 février 2019, est annexé. Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 204 kWh/m².an (Classe D)
- Émissions de gaz à effet de serre : 47 kg éqCO₂/m².an (Classe E)
- Numéro d'enregistrement ADEME : 1925V10004710

Il est ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 271-4-II in fine du Code de la construction et de l'habitation, seules les recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ont un caractère informatif, les autres dispositions du DPE étant quant à elles opposables.

Le **BENEFICIAIRE** déclare dispenser le **CONSTITUANT** de l'établissement d'un nouveau diagnostic de performance énergétique, et vouloir faire son affaire personnelle de la situation.

Audit énergétique

Conformément aux dispositions de l'article L 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'immeuble individuel objet des présentes n'étant pas à usage d'habitation, il n'a pas été établi d'audit énergétique.

Etat relatif à la présence de termites

Le **BIEN** objet du présent acte n'est pas inclus à ce jour dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens du premier alinéa de l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **CONSTITUANT** déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans le **BIEN**, à ce jour ou dans le passé.

Etat relatif à la présence de mэрule

Le **BIEN** objet des présentes n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 131-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Le **CONSTITUANT** déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule, à ce jour ou dans le passé.

Etat relatif aux installations d'assainissement

Le **CONSTITUANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau

d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, mais n'en garantit pas la conformité.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais des copropriétaires à concurrence de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre les copropriétaires au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Les installations d'assainissement du bien immobilier objet des présentes ont fait l'objet d'un contrôle de raccordement par le « PAYS DE MONTBELIARD AGGLOMERATION », sis 8 avenue des Alliés – 25208 MONTBELIARD CEDEX.

Suite à ce contrôle, il a été établi un constat de raccordement au réseau d'assainissement collectif, ledit constat délivré en date du 26 janvier 2021 est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Il en résulte notamment :

« Je vous informe que j'ai procédé à la vérification du raccordement des installations sanitaire de votre immeuble cité en objet.

Je certifie par la présente que celui-ci est conforme au règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération à la date du 14 janvier 2021 (...) »

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aéroports

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, un état des nuisances sonores aériennes est demeuré ci-annexé.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en **zone 2**, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain 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 le terrain se trouve dans une zone d'aléa moyen. Une copie de la cartographie est annexée.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions de moins de six (6) mois est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **CONSTITUANT** 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.

RISQUES MINIERS

Il est extrait du titre de propriété du constituant ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Conformément à l'article 75-2, I du Code Minier, le VENDEUR déclare que dans le tréfonds de l'immeuble, aucune mine n'a été exploitée par CHARBONNAGES DE FRANCE.

Il résulte d'un courrier délivré par le BRGM (Département Prévention et Sécurité Minière) dont le siège est à ORLEANS (45100) 3 Avenue Claude Guillemin en date du 3 août 2021 que l'immeuble vendu se trouve dans la situation suivante :

Informations disponibles : Commune hors concession et travaux Charbonnages de France, Mines d'Or de Salsigne (MOS) ou Mines de Potasse d'Alsace (MDPA). »

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de

services (BASIAS).

- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

DÉCLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le **CONSTITUANT** déclare que l'immeuble est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **CONSTITUANT** est devenu propriétaire par suite des faits et actes relaté dans l'exposé en première partie des présentes.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est relatée en une note demeurée ci-annexée.

Les parties dispensent le notaire soussigné d'établir plus longuement ici l'origine de propriété de l'immeuble, déclarant vouloir s'en référer aux anciens titres de propriété.

Publicité foncière

Les parties requièrent le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière compétent aux frais du **BENEFICIAIRE**.

Le droit d'usage est évalué à vingt-six mille euros (26.000,00 EUR) par an, pendant 6 ans soit cent cinquante-six mille euros (156.000,00 EUR) pour la perception de la contribution de sécurité immobilière.

Il sera en outre perçu un droit fixe au titre de la taxe de publicité foncière.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du **BENEFICIAIRE**, qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : office.25002@notaires.fr.

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

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 sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET