

100602001
CCR/AD/CL

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE DIX SEPT OCTOBRE
A Troyes

Maître Caroline COURAILLON-ROUETTE, Notaire à LES RICEYS (Aube), 26 rue Saint-Robert,

Avec la participation de Maître Karine LARCHE, notaire à ARCIS SUR AUBE (Aube), assistant le Bénéficiaire.

A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête de :

PROMETTANT

La Société dénommée **EARL SAINT NICOLAS**, Exploitation agricole à responsabilité limitée au capital de 7560 €, dont le siège est à VALLENTIGNY (10500), 58, Rue des Tuileries, identifiée au SIREN sous le numéro 318733631 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TROYES.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SCI DE L'ENCLOS**, Société civile immobilière au capital de 12.000,00 €, dont le siège est à VINETS (10700), rue Basse, identifiée au SIREN sous le numéro 484534292 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TROYES.

QUOTITES ACQUISES

La SCI DE L'ENCLOS acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant le PROMETTANT :

- Extrait K bis.

EC







Concernant le BENEFICIAIRE :

- Extrait K bis.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée EARL SAINT NICOLAS est représentée Monsieur Bruno DEZOBRY agissant en qualité de gérant et Madame Sophie DEZOBRY CUYPERS, associée ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération ci-annexée.

- La Société dénommée SCI DE L'ENCLOS est représentée à l'acte par Monsieur Emmanuel CHAPLAIN co-gérant de ladite société ayant tout pouvoir en vertu d'une décision d'assemblée générale ordinaire des associés ci-annexée .

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE**PROMESSE DE PLUS DE DIX-HUIT MOIS**

En application des dispositions de l'article L 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique.

Cet acte supportera l'émolument prévu à l'article A 444-163-2 du Code de commerce, émolument qui ne s'imputera pas sur celui de la vente.

PROMESSE DE VENTE**OBJET DU CONTRAT**
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

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

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS IMMOBILIERS

Le **PROMETTANT**, sous réserve de l'accomplissement des conditions stipulées aux présentes, promet de vendre au **BENEFICIAIRE**, le **BIEN** dont la désignation suit.

EC

DJ

SD

B

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A ROSNAY-L'HOPITAL (AUBE) 10500
 Environ 6ha 19a 05ca de terre à prendre dans une parcelle de plus grande importance

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	640	ARMINIATES	08 ha 92 a 92 ca
ZN	18	ARMINIATES	02 ha 66 a 31 ca

Total surface : 11 ha 59 a 23 ca

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

Un document d'arpentage devra être établi par un géomètre.

Les frais résultant de l'établissement de la division seront à la charge du **PROMETTANT**.

Les extraits de plan cadastral sont annexés.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement affecté à usage rural.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à l'usage de carrières.

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 décembre 2024**, à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai. La levée d'option par le **BENEFICIAIRE**, si elle est effectuée, transformera la promesse unilatérale de vente en vente. Cette vente restera placée sous les seules conditions suspensives encore pendantes le jour de la levée d'option, sauf si renonciation de la part du **BENEFICIAIRE** à ces dernières. Dans ce dernier cas, la signature de la vente devra intervenir au plus tard dans les quinze jours ouvrés suivant l'expiration de la durée de validité de la promesse, et le transfert de propriété restera reporté au jour de la signature dudit acte de vente et du paiement du prix de vente et des frais. Cette levée d'option sera effectuée par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le **BENEFICIAIRE** et devra être accompagnée du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,

[Signature]

EC

[Signature]

[Signature]

et de manière générale de tous comptes et proratas.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Caroline COURAILLON-ROUETTE notaire à LES RICEYS (10340), 26 rue Saint Robert.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le

PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- 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** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Cette jouissance sera effective après l'enlèvement de la récolte de l'année en cours.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de [REDACTED]

- [REDACTED] pour partie comptant lors de la signature de l'acte authentique à concurrence de [REDACTED] EUR
- et le solde à terme en deux annuités de UN TIERS chacune, exigible la première un an après la signature de l'acte authentique, la seconde un an plus tard.

Le prix a été déterminé en fonction de la potentialité de gisement selon la formule suivante :

Rachat à l'issue de l'exploitation [REDACTED] € à ajouter au prix de vente,

[Signature]

EC

[Signature]

[Signature]



A la garantie du paiement du prix, au cas de réalisation, il sera fait réserve du privilège de vendeur et de l'action résolutoire.

Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE**, alors **ACQUEREUR**, financerait partie de son prix au moyen de prêts qui lui seraient consentis par des Etablissements Financiers exigeant à la garantie de ces prêts une inscription hypothécaire, le **PROMETTANT** accepte dès à présent, que lesdits Etablissements Financiers viennent en premier rang, et accepte de renoncer à son action résolutoire aussi longtemps que les prêts consentis par lesdits Etablissements ne seraient pas remboursés.

INDEXATION DU PRIX

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le prix sur l'indice GRA tel que publié mensuellement par l'Union Nationale des Industries de Carrières et Matériaux de Construction.

Il sera pris comme base de révision l'indice de janvier 2019 qui est de 127,2.

En conséquence, les parties décident que le prix sera révisable trimestriellement, soit à la hausse, soit à la baisse, dès la parution du nouvel indice.

Dans le cas où une modification ou transformation quelconque interviendrait dans la fixation de l'indice, la variation du montant du prix sera alors établie en se basant sur la publication du nouvel indice aux lieu et place de l'ancien, en prenant pour base de comparaison, le dernier indice publié.

Handwritten notes: "Avoir 80 EC", "127,2 EC", "80 EC".

RÉVISION DU PRIX

Le prix fixé ci-dessus sera révisé en fonction de la quantité de granulat qui pourra être extraite du terrain, quantité déterminée après la réalisation de sondages permettant d'évaluer la profondeur moyenne de gisement et selon la formule de calcul sus-visée.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

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.

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	████████	EUR
Frais de la vente	████████	EUR
Frais de négociation		néant
Ensemble	████████	EUR

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf RIB ci après).

Handwritten signature and initials.

Handwritten initials "EC".

Handwritten initials "89".

Relevé d'identité Bancaire				
	Trésorerie BAR SUR SEINE 39 RUE VICTOR HUGO 10110 BAR SUR SEINE		Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations	
	Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
	40031	00001	0000286599V	34
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)		
		FR80	4003	1000 0100 0028 6599 V34
ME COURAILLON ROUETTE CAROLINE NOTAIRE 26 RUE SAINT ROBERT - BP 1 10340 LES RICEYS		Identifiant International de la Banque (BIC)		
		CDCG FR PP		

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMÉDIAT

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de [REDACTED]

De convention expresse entre elles, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du **PROMETTANT** et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

B

EC

BB

SD

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Autorisation d'exploiter le terrain en tant que carrière

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE**, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention, par lui au plus tard le 31 décembre 2024, de l'autorisation administrative d'exploiter une carrière sur l'ensemble du terrain.

Cette durée pourra être prorogée dans la limite maximum d'une année soit au plus tard le 31 décembre 2025.

À défaut de la délivrance de cette autorisation et en l'absence de renonciation du **BENEFICIAIRE** à se prévaloir de cette condition suspensive, les présentes seront caduques.

A cet effet, le bénéficiaire s'engage à déposer le dossier de demande d'autorisation d'exploiter au plus tard le 31 décembre 2021 et en justifier au promettant.

Archéologie préventive

Le **BENEFICIAIRE** doit préalablement à la vente et à ses frais, obtenir des services de l'archéologie, un diagnostic sur l'éventuelle présence de vestiges archéologiques. De ce fait, la vente est soumise à la condition que le diagnostic de l'archéologie préventive ne révèle pas de vestiges d'une importance telle que l'économie du contrat en soit bouleversée.

Ce diagnostic devra être effectué entre deux récoltes, et sa réalisation, et la prise de décision par l'acquéreur devront être opérées entre le 15 juillet et le 15 octobre.

Pour la réalisation de ce diagnostic, le **BENEFICIAIRE** procédera au décapage en deux couches séparées à raison de 0,25 mètres de profondeur pour la terre arable stockée d'un côté et une hauteur complémentaire stérile stockée d'un autre côté.

Pour ce faire, si le **BENEFICIAIRE** immobilise le terrain au-delà du 15 octobre, il s'engage à verser au vendeur un intérêt, à compter du 15 octobre de l'année en cours, de 5,5% par an du prix de vente (ces intérêts seront incorporés dans le prix de vente).

Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

[Redacted text]

/// Vingt mille euros

• Que le taux fixe d'intérêts, hors assurance, soit au maximum de _____ % l'an.

- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard le _____ . Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le _____ dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

(1) après récolte et
cucurbit remis. EC
D RD

31/12/24 EC
D RD

ce sera double*

• Au taux maximum
de l'EURIBOR 12 mois
majoré de 4 points
sur une durée de
10 ans.
RD EC
RD

EC RD RD

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts auprès et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE DE POSSESSION

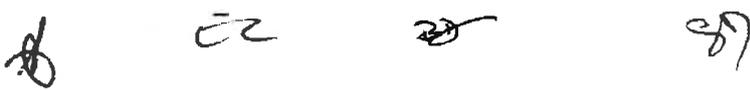
Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.



SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera au **PROMETTANT**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.



CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CONDITION PARTICULIERE

Il a été convenu comme condition essentielle de la présente promesse que le **BENEFICIAIRE** confèrera, aux termes de l'acte de vente, au **PROMETTANT**, simplement en tant que promesse sans prendre l'engagement d'acheter, la faculté d'acquérir les immeubles faisant l'objet de la présente promesse après l'exploitation de carrière envisagée.

Cette faculté devra être exercée dans un délai de 15 années à compter de la signature de l'acte authentique, sous réserve de l'acceptation par l'administration du schéma d'exploitation envisagé.

Il sera stipulé audit acte que la réalisation de la promesse pourra avoir lieu soit au profit du bénéficiaire soit au profit de ses héritiers, cessionnaires, ayants-droit ou command par lui désignés, à la condition que cela n'entraîne pas l'application des dispositions du chapitre du code de la consommation relatif au crédit immobilier ; il est bien entendu que dans le cas de réalisation au profit d'une personne autre que le bénéficiaire, celui-ci restera tenu de toutes les obligations contractées, solidairement avec l'acquéreur qu'il se sera substitué.

Il sera stipulé que le prix de rétrocession sera de [REDACTED], indexé sur l'indice des fermages agricoles publié chaque année par Monsieur le Préfet de l'Aube

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à laisser dans le cadre de la vente au **PROMETTANT** le droit de chasse et de loisir sur le bien vendu.

DIAGNOSTICSDIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUXEtat des risques et pollutions

La commune de ROSNAY l'HOPITAL n'est soumise à aucun plan de prévention des risques naturels miniers ou technologiques et est située en zone de sismicité 1 (sismicité très faible), l'obligation d'Information des Acquéreurs et Locataires n'est donc pas applicable aux présentes.

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L. 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** 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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALECONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée.

Une copie de cette consultation est annexée.

+ ses associés,
CC
B)

CC B)

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent ne pas être assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :
Acquisition antérieure au 1^{er} janvier 1956.

Compte tenu de l'activité du **PROMETTANT**, 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 à l'impôt sur le revenu
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : TROYES 10026 17 Bd du 1^{er} RAM BP 771 où elle est identifiée sous le numéro 31873363100028.

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

En application des dispositions de l'article 151 septies B du Code général des impôts, les plus-values à long terme soumises au régime des articles 39 duodécies à 39 quindécies du même Code réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, sont imposées après application d'un abattement de 10 % pour chaque année de détention échue au titre de l'exercice de réalisation de la plus-value au-delà de la cinquième, lorsque ces plus-values portent sur :

- des biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, qui sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation, à l'exclusion des immeubles de placement et des terrains à bâtir tels que définis à l'article 1594 0G A du Code général des impôts ;
- des droits ou parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers bâtis ou non bâtis qui sont affectés par l'entreprise à sa propre exploitation ou de droits ou de parts de sociétés dont l'actif est principalement constitué des mêmes biens, droits ou parts.

Les conditions sont précisées au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts sous la référence BOI-BIC-PVMV-20-40-30-20120912.

Le **PROMETTANT** déclare sous sa seule responsabilité, afin de bénéficier des dispositions de cet article, que le bien est affecté par l'entreprise à sa propre exploitation.

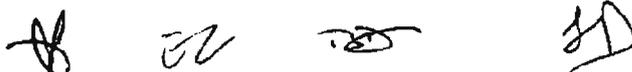
DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de TROYES – 147 Bd du 1^{er} RAM BP 771 - 10026 TROYES et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du



BENEFICIAIRE originaire, seule la substitution étant dans ce cas caduque. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir des dites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désierait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des dites compagnies d'assurances.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

[Signature]

cc

125

[Signature]

- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de [REDACTED].

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

S'agissant d'une promesse authentique de plus de 18 mois, il est fait application de l'article A444-163-2 du code de commerce.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de [REDACTED]

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc 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 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.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra 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 lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

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

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le 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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **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.

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.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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 dix-sept pagesComprenant

- renvoi approuvé : 7
- blanc barré : /
- ligne entière rayée : A EC D 20 81
- nombre rayé : 5
- mot rayé : 3

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

EARL SAINT NICOLAS représentée par M. Bruno DEZOBRY et Mme Sophie CUYPERS	
SCI DE L'ENCLOS représentée par M. Emmanuel CHAPLAIN	
Me Karine LARCHE	
Me Caroline COURAILLON-ROUETTE	

PROTOCOLE D'ACCORD COMPLETANT LA PROMESSE DE VENTE DU 17 OCTOBRE 2019

DESIGNATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée **EARL SAINT NICOLAS**, Exploitation agricole à responsabilité limitée au capital de 7560 € dont le siège est à **VALLENTIGNY (10500)**, 58 rue des Tuileries identifiée au **SIREN** sous le numéro 318733631 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **TROYES**, représentée par son gérant, **Monsieur Bruno DEZOBRY**.

Ci-après désignée "**LE PROPRIETAIRE**" ou le « **PROMETTANT** »

D'une part,

ET

La **SCI DE L'ENCLOS**, société civile immobilière au capital de 12 000 €, immatriculée au RCS de **TROYES** sous le numéro D 484 534 292, dont le siège social est situé rue basse 10700 **VINETS**, représentée par son gérant, **Monsieur Emmanuel CHAPLAIN**,

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

La **SOCIETE BCM GRANULATS**, société par actions simplifiée au capital de 60 000 € immatriculée au RCS de **TROYES** sous le numéro 880 590 419, dont le siège social est situé au 14, Grande rue à **VAUDES (10260)**, représentée par son Président, **Monsieur Christophe MORONI**.

Ci-après désignée « **L'EXPLOITANT** »

Les parties ici présentes attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements à la présente convention et qu'elles sont dûment habilitées à la signer.

D'autre part,

Ci-après désignées ensemble « **LES PARTIES** ».



IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le 17 octobre 2019 à Troyes, l'**EARL SAINT NICOLAS**, en tant que Propriétaire et Promettant, représentée par monsieur et madame **Bruno et Sophie DEZOBRY** et la **SCI de L'ENCLOS**, en tant que Bénéficiaire, représentée par monsieur **Emmanuel CHAPLAIN** ont signé une promesse de vente en l'étude de **Maître Caroline COURAILLON-ROUETTE**, notaire à LES RICEYS (Aube) 26, rue Saint-Robert.

Cette promesse porte sur les parcelles suivantes :

Commune de **Rosnay-L'Hôpital** section B n° 640 et section ZN n°18 pour une surface totale de 11ha 59a et 23ca. La promesse de vente porte sur une surface de 6 ha 19a 05ca à prendre dans les 11ha59 a 23ca ci-dessus désignés. L'autorisation d'exploiter va être déposée sur la totalité des 11ha 59a 23ca. Si toute la parcelle est retenue, la promesse de vente portera sur la totalité de cette surface, à savoir 11ha 59a 23ca en fonction du gisement selon les modalités de l'article « Prix-Conditions financières » de la promesse de vente du 17/10/2019, en page 5. Le prix sera augmenté dans les proportions stipulées au prorata de la surface.

Cet avenant à la promesse de vente incluait une promesse de rachat en fin d'exploitation de la parcelle sur une surface de 6 ha 19a 05ca. L'augmentation à la totalité de la parcelle pour une surface totale de 11ha 59a 23ca entrainera donc la promesse d'achat sur cette nouvelle surface au prorata et au mêmes conditions à l'hectare que celles prévues dans la promesse de vente du 17/10/2019.

Si l'exploitant, la **SCI de L'ENCLOS** ou **SOCIETE BCM GRANULATS** ou toute autre société s'y **substituant** devait reboucher la parcelle, l'exploitant et l'**EARL SAINT NICOLAS** négocieront de bonne foi le montant de l'indemnité à verser à l'**EARL SAINT NICOLAS**.

A défaut d'accord, la parcelle restera en eau.

Le présent protocole complète et précise certains points de la promesse de vente du 17 octobre 2019, notamment concernant :

1 - Les conditions suspensives particulières en page 8

Autorisation d'exploiter le terrain en tant que carrière

La promesse de vente précise « *Compte-tenu de la destination du BIEN envisagée par le BENEFCIAIRE, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par lui au plus tard le 31 décembre 2024, de l'autorisation administrative d'exploiter une carrière sur l'ensemble du terrain.*

Cette durée pourra être prorogée dans la limite maximum d'une année soit au plus tard le 31 décembre 2025.

A défaut de la délivrance de cette autorisation et en l'absence de renonciation du BENEFCIAIRE à se prévaloir de cette condition suspensive, les présentes seront caduques.

A cet effet, le bénéficiaire s'engage à déposer le dossier de demande d'autorisation d'exploiter au plus tard le 31 décembre 2021 et en justifier au promettant »

Différents événements ont contribué à retarder le dépôt du dit-dossier.

Les parties s'accordent à reporter le délai maximum de dépôt du dossier au 30 Septembre 2022

2/3

CM EC

2 – La faculté de substitution en page 12

La promesse de vente spécifie « *La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du BENEFCIAIRE ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le BENEFCIAIRE originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.* »

Le présent protocole acte d'ores et déjà la substitution de BCM GRANULATS à la SCI DE L'ENCLOS pour la signature de l'acte de vente définitif et désigne la SAS BCM GRANULATS en tant qu'EXPLOITANT et BENEFCIAIRE de la promesse de vente.

La SAS BCM GRANULATS, qui accepte cette substitution, est représentée aux présentes par son Président monsieur **Christophe MORONI**.

La SAS BCM GRANULATS se réserve à nouveau le droit de substitution au **profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits** dans la présente promesse, mais dans ce cas le BENEFCIAIRE originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Un kbis de la SAS BCM GRANULATS est joint aux présentes.

Les parties en présence s'accordent sur cette substitution

Les autres clauses de la promesse de vente restent inchangées.

Fait en 3 exemplaires, A *Valentigney* le *25/07/2021*.

(Signatures précédées de la mention manuscrite "Lu et Approuvé")

**Pour l'EARL SAINT NICOLAS
M. Bruno DEZOBRY**

lu et approuvé


**Pour La SOCIETE BCM GRANULATS
M. Christophe MORONI**

lu et approuvé


**Pour la SCI DE L'ENCLOS
M. Emmanuel CHAPLAIN**

lu et approuvé


PROMESSE DE CONTRAT DE FORTAGE

DESIGNATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SCI DES TUILERIES**, immatriculée au RCS de Troyes 852 542 943 le 18 juillet 2019, société civile immobilière au capital de 298 000 €, domiciliée au 58 rue des Tuileries 10500 VALLENTIGNY, représentée par son gérant, Monsieur Bruno DEZOBRY

Ci-après désignée "le **PROPRIETAIRE**"
D'une part,

ET :

SCI DE L'ENCLOS, société civile immobilière au capital de 12 000 euros, immatriculée au RCS de TROYES sous le numéro D 484 534 292, dont le siège social est situé rue basse 10700 VINETS

Ci-après collectivement désignés "**L'EXPLOITANT**"
D'autre part,

Ci-après désignées ensembles « **les Parties** »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le PROPRIETAIRE détient des terrains, désignés ci-après, situés sur la commune de PERTHES-LES-BRIENNE et ROSNAY L'HOPITAL (10500).

L'EXPLOITANT est intéressé par ces terrains dans le cadre de son activité principale d'exploitant de carrières et de producteur de granulats.

La négociation des conditions de la présente promesse de convention de fortage s'est déroulée sur la base des résultats des sondages effectués par l'EXPLOITANT, transmis au PROPRIETAIRE et annexés aux présentes (annexe 1).

Ceci étant exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Objet

Par la présente, le PROPRIETAIRE concède à l'EXPLOITANT¹, ou toute personne physique ou morale appartenant à son groupe de sociétés et détenue majoritairement par elle qu'elle se réserve la faculté de se substituer, le droit exclusif d'extraire et de disposer des sables et graviers contenus dans le tréfonds des terrains ci-après désignés, de les occuper, et d'utiliser les terres aux conditions ci-après mentionnées.

¹ Il est précisé que les bénéficiaires de la présente promesse de contrat de fortage ont pour objectif de constituer une société commune afin d'exploiter les parcelles visées à l'article 2 des présentes.

BD

EL

Article 2 : Désignation des biens

La présente convention porte sur les terrains cadastrés sous la désignation suivante.

Parcelle cadastrale				
Commune	Nom cadastre	Section	N°	Contenance
Perthes-les-Brienne	Bois le Roy	ZA	7	5,2320
Perthes-les-Brienne	Bois le Roy	ZA	9	1,9291
Perthes-les-Brienne	Bois le Roy	ZA	10	0,4887
Perthes-les-Brienne	Bois le Roy	ZA	11	0,6000
Rosnay l'Hopital	La Pièce du Guet	ZN	1	16,4546
Rosnay l'Hopital	Les Grands Champs	ZO	7	19,4801
Rosnay l'Hopital	Le Vivier	B	647	9,1104
Rosnay l'Hopital	Le Vivier	B	650	0,0049
Rosnay l'Hopital	Le Vivier	B	651	0,0069
Rosnay l'Hopital	Le Vivier	ZM	27	0,0648
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	B	643	11,1509
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	B	645	0,0233
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	B	646	0,0243
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	ZM	4	0,0263
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	ZM	6	0,0046
TOTAL GENERAL				64,6009

Soit une contenance cadastrale totale de 64ha 60a 09ca.

Article 3 : Propriété des biens

Le PROPRIETAIRE atteste détenir la pleine propriété des biens désignés aux présentes ainsi que cela résulte des statuts authentiques de la SCI DES TUILERIES où l'origine de propriété trentenaire est rappelée.

De plus, le PROPRIETAIRE atteste être en mesure d'apporter ses titres de propriété sur simple demande à l'EXPLOITANT, et en tant que de besoin, au Notaire qui pourra être éventuellement chargé de la rédaction de l'acte authentique en cas de réalisation définitive de la présente convention, et également en cas de litige ou contestation qui pourraient intervenir en la matière.

Article 4 : Etat des biens

4.1 Les biens concernés visés à l'article 2 ci-dessus sont en état de cultures, l'EXPLOITANT déclarant au surplus connaître parfaitement les biens pour les avoir visités et examinés en vue des présentes.

L'EXPLOITANT prend les biens dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir prétendre à aucune garantie de la part du PROPRIETAIRE en ce qui concerne la nature, la qualité et l'importance du gisement, ni la praticabilité des chemins d'accès.

Le PROPRIETAIRE déclare que ces biens sont libres de tous privilèges, hypothèques, servitudes et sont, à sa connaissance, pour ce qui le concerne et en sa qualité de non professionnel, exempts de vices cachés de quelque nature que ce soit, y compris en matière d'environnement

4.2. L'EXPLOITANT reconnaît qu'il a pu se rendre sur les parcelles de terre visées à l'article 2 ci-dessus et que celles-ci sont exploitées et en bon état d'entretien.

DB

EC

Article 5 : Situation locative

Article 5.1 : Occupation des terrains

Le PROPRIETAIRE déclare que les terrains sont loués à bail rural à long terme au bénéfice de l'EARL SAINT NICOLAS, et que les biens sont mis en valeur dans le cadre de leur société d'exploitation, l'EARL SAINT NICOLAS.

Un état complet des baux sera fourni à l'EXPLOITANT par le PROPRIETAIRE au plus tard le jour de la signature de la convention de fortage.

Article 5.2 : Libération des terrains

Le PROPRIETAIRE prend l'engagement de faire procéder, à ses frais et sans pouvoir demander d'indemnisation à ce titre à l'EXPLOITANT, à la résiliation des baux visés à l'article 5.1 ci-dessus dès lors que l'EXPLOITANT aura obtenu l'autorisation administrative d'exploiter visée à l'article 8 des présentes.

M. Bruno DEZOBRY, intervenant personnellement aux présentes, gérant de la SCI DES TUILERIES, et également gérant de l'EARL SAINT NICOLAS, se porte fort de la résiliation des baux pour le compte de l'EARL SAINT NICOLAS.

Bon pour porte-fort



Article 5.3 : Convention d'occupation précaire

L'EXPLOITANT s'engage à conclure, dès la résiliation des baux avec l'EARL SAINT NICOLAS une convention d'occupation précaire annuelle sur les terres non exploitées. Cette convention sera reconduite d'année en année, au fur et à mesure de l'exploitation des biens par l'EXPLOITANT.

Il est convenu que l'EARL SAINT NICOLAS libérera les parcelles objet de la convention d'occupation précaire dès que l'EXPLOITANT souhaitera entamer le fortage sur celles-ci.

Article 6 : Droit de disposition – Droit de préférence – Droit de chasse

6.1 En cas de projet de cession à titre onéreux des terrains susvisés, le PROPRIETAIRE s'oblige préalablement à informer, par lettre recommandée avec accusé de réception l'EXPLOITANT.

6.2 Le PROPRIETAIRE s'engage également par la présente, à donner la préférence à l'EXPLOITANT sur tout autre acquéreur, au cas où il déciderait de vendre des parcelles susceptibles de faire l'objet d'une autorisation de carrière et connexes au terrain désigné à l'article 2.

6.3 Le droit de chasse et loisir sur le terrain désigné à l'article 2 ci-dessus appartient au PROPRIETAIRE exclusivement, qui déclare ici le réserver pour lui-même, les personnes qu'il autoriserait à l'exercer ou auxquelles il le louerait ou le céderait sans limitation, ce que l'EXPLOITANT accepte expressément.

Article 7 : Réglementation administrative

Le présent contrat est placé sous les dispositions du Code de l'Environnement notamment des articles L. 511-1 et suivants concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et plus généralement à toute réglementation applicable à l'activité d'exploitation de carrière.

Article 8 : Autorisations

8.1 Par les présentes, le PROPRIETAIRE autorise à compter de ce jour l'EXPLOITANT à effectuer ou faire effectuer à ses frais sur les terrains concernés, et ce au plus tard jusqu'au 31 décembre 2021, des campagnes de reconnaissance géologique avec les moyens techniques que l'EXPLOITANT jugera nécessaire de mettre en œuvre, sous réserve d'indemnisation par l'EXPLOITANT des dégâts éventuels à l'exploitant agricole des terrains sondés.

De même, le PROPRIETAIRE autorise l'EXPLOITANT à faire ou faire faire à ses frais des études environnementales sur les terrains concernés qui seraient nécessaires pour l'élaboration d'un dossier de demande d'autorisation et son étude d'impact, telles des études hydrogéologiques nécessitant la mise en place d'un réseau de surveillance des eaux souterraines et la pose de piézomètres ou encore la réalisation de relevés sur la faune et la flore sans que la présente liste soit limitative, et ce au plus tard jusqu'au 31 décembre 2021.

Dès à présent, le PROPRIETAIRE autorise également l'EXPLOITANT à réaliser ou faire réaliser, à ses frais au plus tard jusqu'au 31 décembre 2021 d'éventuelles opérations d'archéologie préventive sur les terrains concernés, sous réserve d'indemnisation de l'exploitant agricole par l'EXPLOITANT des dégâts qui seraient occasionnés, suivant les mêmes modalités qu'en matière de sondages. Les sondages ne seront pas obligatoirement faits sur la totalité à la signature du contrat, ils pourront être faits par phase au fur et à mesure de l'extraction des parcelles, et ce avant la période d'exploitation.

L'EXPLOITANT s'acquittera du paiement de la redevance d'archéologie préventive lorsqu'elle sera exigée et du financement de fouilles éventuelles si cela s'avérerait nécessaire et économiquement acceptable.

Il est expressément prévu que les délais mentionnés au 8.1 pourront être prorogés en cas d'accord des Parties.

8.2 Le PROPRIETAIRE donne mandat à l'EXPLOITANT pour effectuer toutes les démarches nécessaires à l'effet d'obtenir les autorisations requises pour l'exploitation de carrières, notamment le dépôt de demandes d'autorisations d'exploitation d'installations classées au titre de la protection de l'environnement, demande de défrichement, demandes de permis de construire liées à l'activité, demandes de dérogation à la protection des habitats et des espèces...

A ce titre, l'EXPLOITANT s'engage à réaliser avec diligence les formalités administratives nécessaires à l'ouverture de son activité industrielle sur le site désigné à l'article 2 ci-dessus, et notamment à déposer un dossier complet de demande d'autorisation d'exploitation d'installation classée au titre de la protection de l'environnement, au plus tard le 31 décembre 2021 et ce sous peine de caducité immédiate de la promesse de convention de fortage prévu au Titre II ci-dessous. Dans un tel cas les Parties reprendront leur entière liberté, conformément aux dispositions de l'article 9.5 de la promesse de convention de fortage.

En cas de demande de pièces ou informations complémentaires formulée par l'autorité administrative pour pouvoir accuser réception d'un dossier complet de demande d'autorisation d'exploitation d'installation classée au titre de la protection de l'environnement, l'EXPLOITANT s'engage à fournir sans délai les éléments complémentaires sollicités.

L'EXPLOITANT s'engage à transmettre par écrit (notamment par email) au PROPRIETAIRE au plus tard dans un délai de 30 jours à compter de sa réception le certificat de dépôt du dossier de demande d'autorisation d'exploiter.

L'EXPLOITANT s'engage en outre à tenir informé périodiquement le PROPRIETAIRE de l'avancée du dossier de demande d'autorisation d'exploiter.

8.3 L'EXPLOITANT s'engage également, préalablement à l'accomplissement de tous travaux, campagnes de recherches et autres démarches visées au présent article 8 destinés à lui permettre d'élaborer un dossier de demande d'autorisation, son étude d'impact et d'obtenir l'autorisation d'exploitation de carrière, à s'accorder avec le PROPRIETAIRE afin qu'il n'y ait pas de dégâts sur les parcelles exploitées par l'exploitant agricole en place (EARL SAINT NICOLAS).

8.4 L'EXPLOITANT dispose d'un délai jusqu'au 31 décembre 2024 afin d'obtenir l'autorisation d'exploiter les parcelles. Ce délai pourra être prorogé d'un an sur demande de l'EXPLOITANT qui s'engage alors à fournir toutes les informations relatives aux délais des différentes étapes déjà passées et à venir pour l'obtention de l'autorisation d'exploiter. Si un délai complémentaire est requis, les Parties conviennent de négocier de bonne foi une nouvelle prorogation de ce délai.

TITRE II - PROMESSE DE CONVENTION DE FORTAGE

Article 9 : Durée de la promesse

9.1 Il est rappelé que les terrains objet de la présente promesse ne sont réputés exploitables administrativement que lorsque :

- les documents d'urbanisme, notamment le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) ou le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la (des) commune(s) d'implantation des parcelles concernées, ne s'opposent pas à l'exploitation d'installations classées et à l'ouverture de carrières ;
- L'EXPLOITANT est titulaire d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter devenu définitif.

Ceci étant exposé, il est convenu entre les parties que la présente promesse est valable jusqu'au 31 décembre 2024, date à laquelle, dans l'hypothèse où les conditions suspensives ne seraient pas levées, les Parties conviennent de négocier de bonne foi un délai complémentaire de prorogation de la promesse dans les conditions de l'article 9.2 ci-dessous.

A cette date (31 décembre 2024), L'EXPLOITANT devra avoir obtenu l'autorisation d'exploiter une carrière sur les parcelles visées à l'article 2 des présentes, et avoir déclaré à l'autorité administrative compétente débiter l'exploitation dudit terrain.

Il est par ailleurs rappelé qu'à défaut pour L'EXPLOITANT d'avoir déposé un dossier de demande d'autorisation d'exploiter avant le 31 décembre 2021, la présente promesse de convention de fortage sera caduque de plein droit et sans formalité particulière.

9.2 Ces délais pourront être prorogés d'un an par voie d'avenant d'un commun accord entre l'EXPLOITANT et le PROPRIETAIRE.

9.3 La déclaration de début d'exploitation effectuée par l'EXPLOITANT auprès de l'autorité administrative, marquant la fin de validité de la présente promesse de convention de fortage, devra intervenir, selon les cas suivants :

- Dans un délai d'un mois après la date d'expiration du délai de recours des tiers prévus par les textes réglementaires en vigueur contre l'autorisation d'exploitation délivrée à l'EXPLOITANT et au plus tard le 30 avril 2025 ou, en cas de prorogation de la durée de la présente promesse, au plus tard à la date fixée d'un commun accord entre l'EXPLOITANT et le PROPRIETAIRE dans le cadre de cette prorogation ;
- Dans l'hypothèse où suite à un diagnostic archéologique, un arrêté préfectoral complémentaire de prescriptions de fouille archéologique est prescrit, l'EXPLOITANT doit étudier la compatibilité technique et économique de ces fouilles avec le projet d'exploitation global (selon l'autorisation d'exploiter), dans un délai d'un mois après publication de l'ensemble des arrêtés préfectoraux de prescriptions de fouille archéologique préventive. Il est expressément prévu que les diagnostics archéologiques seront réalisés partiellement (en 2 ou 3 fois), après l'autorisation d'exploiter.

9.4 L'EXPLOITANT fera son affaire personnelle de tout éventuel refus d'autorisation d'exploiter une carrière sur le terrain désigné à l'article 2 des présentes, de rejet en l'état ou de recours de tiers contre une autorisation nécessaire à l'ouverture de son activité industrielle sur ledit terrain appartenant au PROPRIETAIRE.

En cas de refus d'autorisation d'exploiter une carrière sur le terrain désigné à l'article 2 des présentes, de rejet en l'état ou de recours de tiers contre l'autorisation délivrée à l'EXPLOITANT, L'EXPLOITANT se réserve le droit de saisir les tribunaux compétents. Auquel cas, le PROPRIETAIRE accepte dès à présent que l'EXPLOITANT puisse se prévaloir des présentes afin de lui permettre de justifier d'un intérêt à agir.

À tout moment et pour quelques motifs que ce soit, l'EXPLOITANT et le PROPRIETAIRE pourront, d'un commun accord décider de proroger la durée de la présente promesse.

9.5 La caducité de la promesse de convention de fortage entrainera la faculté immédiate pour le PROPRIETAIRE de disposer librement des biens désignés à l'article 2.

L'EXPLOITANT ne pourra solliciter le remboursement de frais engagés dans l'exécution de la promesse.

Article 10 : Modalités de levée de la promesse – Réalisation de la convention

10.1 La levée de la présente promesse devra être notifiée par l'EXPLOITANT au PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception dès la déclaration de début d'exploitation qui devra intervenir au plus tard le 30 avril 2025 (sauf prorogation comme il est dit à l'article 9.2 ci-dessus) comme il est dit à l'article 9 ci-dessus sous peine de caducité des présentes.

La lettre de notification rappellera les conditions du contrat de fortage prévues ci-après (Titre III de la présente promesse), et notamment :

- la désignation des parcelles concernées par la convention de fortage,
- la surface cadastrale totale concernée,
- les conditions financières applicables aux redevances de fortage à intervenir.

Il est précisé que l'EXPLOITANT et le PROPRIETAIRE pourront, d'un commun accord seulement, prévoir ensemble des modalités d'exécution du contrat de fortage différentes.

10.2 La réalisation de la présente promesse pourra avoir lieu soit au profit de l'EXPLOITANT, soit au profit de toute personne physique ou morale de son choix, appartenant à son groupe de sociétés et détenue majoritairement par elle.

Il en est de même de la convention de fortage qui pourra être apportée et cédée à toute personne physique ou morale appartenant au groupe de sociétés de l'EXPLOITANT et détenue majoritairement par elle, à tout moment, y compris par voie de fusion-absorption et apports partiels d'actifs.

Dans tous les cas, le bénéficiaire d'une telle substitution devra reprendre la totalité des engagements pris par l'EXPLOITANT vis à vis du PROPRIETAIRE. L'EXPLOITANT s'engage à ce titre solidairement au respect desdits engagements par la personne physique ou morale qu'elle se serait substituée.

TITRE III - CONVENTION DE FORTAGE

Article 11 : Engagement d'exploitation conforme – Clause environnementale

11.1 L'EXPLOITANT s'engage par les présentes à exploiter la carrière conformément à la loi et aux règlements applicables, au DDAE, ainsi qu'à toute éventuelle prescription édictée par l'autorité administrative, de façon à ce que, à l'issue de l'exploitation, le procès-verbal de récolement attestant de la réalisation conforme des travaux d'exploitation et de remise en état du site puisse être délivré sans délai par l'autorité administrative compétente.

11.2 L'EXPLOITANT s'engage par ailleurs à exploiter le terrain désigné à l'article 2 ci-dessus dans des conditions garantissant la protection de l'environnement et la sécurité des personnes et des biens.

Notamment, l'EXPLOITANT prendra toutes les dispositions nécessaires dans la conduite de l'exploitation pour limiter les risques de pollution des eaux, de l'air ou des sols, de nuisance par le bruit et les vibrations, et l'impact visuel.

L'ensemble du site et ses abords placés sous son contrôle devront être maintenus en bon état de propreté. Les voies de circulation internes et aires de stationnement de véhicules seront aménagées et entretenues.

Toutes dispositions seront prises pour limiter les quantités de déchets produits.

Article 12 : Etat des lieux

12.1 De convention expresse, les Parties entendent se référer, à titre d'état des lieux initial, c'est-à-dire avant le commencement de l'exploitation, à l'état des lieux établi par un géomètre expert et adressé à la DREAL avant le début de l'exploitation.

12.2 Cet état des lieux sera communiqué au PROPRIETAIRE, lequel sera invité par le géomètre expert à assister à ses opérations.

12.3 Cet état des lieux tiendra lieu de base de référence à l'évaluation des volumes extraits ultérieurement, étant entendu que ce relevé topographique sera opposable aux parties en cas de contentieux.

Article 13 Durée de la convention de fortage

13.1 La convention de fortage prendra effet dès la levée par l'EXPLOITANT de la promesse de convention de fortage dans les conditions prévues au présent contrat, soit au plus tard 30 avril 2025 sauf accord contraire écrit des Parties.

A compter de la date de sa réalisation, la convention devenue définitive produira ses effets sur les parcelles autorisées à l'exploitation et pour une durée équivalente à la durée qui aura été fixée par l'autorisation administrative d'exploitation de carrière.

La convention prendra normalement fin à la date du Procès-Verbal de récolement attestant de la réalisation conforme des travaux d'exploitation et de remise en état, établi par l'autorité administrative compétente ainsi que l'exigent les textes réglementaires en vigueur.

13.2 L'EXPLOITANT s'engage à prévenir le PROPRIETAIRE 6 mois avant la date d'expiration du contrat de fortage par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention d'arrêter l'exploitation de la carrière ou, à défaut, de solliciter un renouvellement de contrat.

13.3 Le renouvellement de l'autorisation administrative d'exploitation de carrière emporte renouvellement automatique de la convention de fortage, ce que l'EXPLOITANT et le PROPRIETAIRE acceptent expressément.

Article 14 Charges et obligations des parties dans l'exécution du contrat

La convention de fortage sera soumise aux conditions ordinaires et de droit, et notamment aux conditions suivantes, que l'EXPLOITANT sera tenu d'exécuter.

14.1 L'EXPLOITANT s'engage à respecter les obligations visées à l'article 11 relatives à l'exploitation conforme ainsi que les lois et règlements concernant les carrières et les mines, et notamment aux obligations qui seraient imposées par les Administrations compétentes, préfectorales, communales ou autres, de manière à ce qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le PROPRIETAIRE.

L'EXPLOITANT s'engage à exploiter les parcelles en application du plan de phasage.

L'EXPLOITANT devra prendre toutes précautions utiles pour prévenir tous éboulements ou détériorations des terrains voisins, de façon à ce que le PROPRIETAIRE ne puisse être inquiété ni recherché pour quelque cause que ce soit. En cas de dommage, l'EXPLOITANT seul pourra être tenu responsable pour les dommages causés.

L'EXPLOITANT s'engage à limiter l'utilisation de la technique de décapage des terrains aux besoins des travaux d'exploitation. Le décapage sera réalisé de manière sélective, de façon à ne pas mêler les terres végétales constituant l'horizon humifère aux stériles. L'horizon humifère et les stériles seront stockés séparément et réutilisés pour la remise en état des lieux.

14.2 L'EXPLOITANT aura la jouissance pleine et entière des biens ci-dessus désignés.

L'EXPLOITANT dispose du droit d'extraction et de remblayage éventuel à compter du jour de la réalisation de la convention pendant la durée fixée ci-dessus.

L'EXPLOITANT pourra édifier sur les terrains faisant l'objet du présent contrat dès qu'elle en aura les autorisations et la jouissance, toutes constructions, installations fixes ou mobiles, nécessaires à l'activité de production de granulats et activités connexes. A l'expiration du présent contrat, L'EXPLOITANT devra avoir procédé à l'enlèvement de ses approvisionnements, matériaux en stock, matériels et installations.

La présente convention s'achèvera normalement à l'expiration du délai et des conditions définis par les présentes.

Le PROPRIETAIRE s'engage à n'intervenir en aucune manière dans l'exploitation des terrains concédés, sauf si l'EXPLOITANT ne respecte pas les charges et conditions précitées.

14.3 Il est expressément convenu entre les Parties que la présente convention de fortagage est liée au contrat de vente conclu entre l'EARL SAINT NICOLAS et la SCI DE L'ENCLOS de parcelles de terres (promesse conclue le 17 octobre 2019), les délais supplémentaires pouvant être nécessaires pour les investigations archéologiques devant alors donner lieu à des avenants (de la présente convention et de la promesse de vente) afin de reporter les échéances prévues aux deux actes (promesse de fortagage et promesse de vente).

Article 15 Obligation de remblaiement – modalités

L'EXPLOITANT s'engage à procéder au rebouchage à un pourcentage de 23,24 % minimum sur une surface totale de 64ha 60a 09ca. Le lieu du rebouchage sera déterminé par l'autorisation d'exploiter.

Ce rebouchage interviendra sans indemnité au profit du PROPRIETAIRE.

Au-delà de la surface de rebouchage prévue ci-dessus, toute surface rebouchée en sus sera indemnisée selon les dispositions de l'article 15.2 ci-dessous.

15.1 Conditions générales du remblaiement

15.1.1 L'EXPLOITANT notifiera au PROPRIETAIRE le début de son activité de remblai préalablement, et au plus tard un mois avant le remblai des premiers matériaux d'apport extérieur sur site. Cette notification aura pour but de fixer une réunion au cours de laquelle seront définies les modalités de paiement des matériaux remblayés. Aucun remblai extérieur ne pourra faire l'objet d'un remblaiement sans accord écrit et préalable du PROPRIETAIRE.

L'EXPLOITANT s'engage à remblayer le terrain désigné à l'article 2 de la présente promesse de convention de fortagage en conformité avec les normes qualité imposées par la Chambre d'agriculture et de façon à garantir la restitution au PROPRIETAIRE de l'épaisseur moyenne initiale de la terre agricole.

15.1.2 L'EXPLOITANT s'interdit de vendre ou d'exporter tout ou partie de la terre végétale issue du périmètre ICPE.

15.1.3 Le comblement devra intervenir par temps sec, sans compactage des terres.

15.1.4 Le PROPRIETAIRE pourra, à ses frais, procéder à tout moment au contrôle de la conformité des travaux de remblaiement avec les engagements ci-dessus souscrits, notamment par la réalisation de relevés géométriques et carottage. Il sera autorisé à se rendre sur le site de remblaiement à tout moment afin d'accomplir le contrôle de la conformité des travaux avec les termes de la présente convention.

15.1.5 L'EXPLOITANT s'engage à transmettre au PROPRIETAIRE les tests ou analyses liées au remblai qui lui seront demandé par les autorités administratives dans le cadre du contrôle de la conformité du remblai aux préconisations de l'autorisation d'exploiter.

Les Parties entendent expressément se référer, s'agissant de la conformité des remblais, à l'état des lieux annuel qui sera adressé par l'EXPLOITANT à la DREAL qui a pour but de certifier de la réalisation conforme des travaux d'exploitation et de remise en état établi par l'autorité administrative compétente.

L'EXPLOITANT fera ses meilleurs efforts pour que les parcelles remblayées puissent retrouver une exploitation agricole normale à l'issue de la période d'exploitation. A ce titre, il est convenu que l'EXPLOITANT laissera un minimum de 60 cm de terre végétale en surface.

15.1.6 Les canalisations d'irrigation enterrées seront déplacées et réimplantées spontanément par L'EXPLOITANT à ses frais avec accord du fermier en place, à ce jour l'EARL SAINT NICOLAS, avec les matériaux identiques à ceux présents. A défaut d'exécution spontanée par l'EXPLOITANT, celui-ci devra en tout état de cause procéder à ces travaux dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure du PROPRIETAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il est précisé que l'EXPLOITANT sera responsable à l'égard du PROPRIETAIRE en cas de pollution des sols de son fait, et prendra en charge la dépollution et l'éventuel préjudice écologique.

15.2 Redevance de remblaiement au bénéfice du PROPRIETAIRE

Pour le cas où l'EXPLOITANT se ferait rémunérer par des tiers pour s'approvisionner en remblais dans le cadre de son obligation de remblaiement telle que définie à l'article 15.1 ci-dessus, au-delà des 23,24% de remblaiements, l'EXPLOITANT et le PROPRIETAIRE négocieront de bonne foi le montant de l'indemnité à verser au PROPRIETAIRE.

Article 16 Redevances de forage – Contrôles

16.1 Les dispositions ci-après convenues entre l'EXPLOITANT et le PROPRIETAIRE sont applicables pour la durée initiale du contrat de forage, telle que prévue à l'article 13 ci-dessus.

16.2 Il est expressément convenu entre les Parties que le versement de la redevance de forage débutera 18 mois après le début effectif d'exploitation. La période de 18 mois après le début effectif d'exploitation est considérée par les Parties comme une période de report ou différé de la redevance.

16.3 Redevances de forage

La redevance volumétrique annuelle de forage est fixée forfaitairement à ■■■■■ €/m³ extrait, avec un minimum de perception annuelle fixé dans l'autorisation d'exploiter.

L'EXPLOITANT s'engage à verser au PROPRIETAIRE en tout état de cause et quelle que soit les circonstances, le minimum de perception annuelle auquel il s'est engagé, à savoir 75 000 m³ par an.

Un premier versement interviendra, pour moitié le 30 juin et un second le 31 décembre de l'année considérée (année N). La régularisation annuelle interviendra ensuite au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

16.4 Mesures de suivi et de contrôles

16.4.1 En application des dispositions de l'article 12 ci-dessus, l'état des lieux initial sera de base aux mesures de contrôle ultérieures. Il est rappelé que des relevés bathymétriques seront réalisés chaque année afin d'être adressés à la DREAL, lesquels seront communiqués au PROPRIETAIRE.

16.4.2 Un plan d'avancement de l'exploitation sera remis chaque année au PROPRIETAIRE en même temps que les relevés de volumes extraits, soit au plus tard au 31 janvier de l'année N+1.

16.4.3 Le PROPRIETAIRE aura toutefois la possibilité, à ses frais, de faire établir des relevés topographiques selon le procédé de son choix (géomètre expert, relevé LIDAR, autres) pour effectuer un relevé des volumes extraits.

L'EXPLOITANT autorise en outre le PROPRIETAIRE à faire intervenir le géomètre de son choix pour réaliser au moins une fois par an tous sondages nécessaires au contrôle de la conformité des déclarations d'extraction.

Si le relevé ainsi établi révèle une différence avec les relevés communiqués par l'EXPLOITANT, celui-ci devra régler la différence, sans délai, majorée de la pénalité prévue à l'article 18.4.1, au propriétaire ainsi que lui rembourser le coût de l'intervention du géomètre expert.

16.4.4 Aux fins de vérification des redevances d'extraction, le PROPRIETAIRE, son mandataire, ou son conseil, pourront avoir accès, après avoir prévenu l'EXPLOITANT :

- au site d'exploitation, à leur initiative et à tout moment,
- aux relevés de géomètre effectués sur le périmètre ICPE (avant le 31 janvier),
- aux déclarations effectuées auprès de la DREAL pour les matériaux extraits

L'EXPLOITANT adressera par ailleurs au PROPRIETAIRE au plus tard le 31 janvier de chaque année, un récapitulatif des volumes extraits l'année précédente permettant la vérification des calculs effectués, accompagné des relevés volumétriques pour vérifier leur conformité audit récapitulatif.

Article 17 Actualisation de la redevance ou des indemnités

Le PROPRIETAIRE et l'EXPLOITANT décident d'indexer toutes les redevances et indemnités du présent contrat de fortage en fonction de l'évolution des indices GRA.

L'indice de base qui servira de référence pour le calcul de la révision sera celui publié le jour de la signature des présentes. L'indice connu en octobre 2019 est celui du mois de août 2019 : 127,2.

La révision se fera annuellement sur l'indice du mois de septembre de l'année précédant le paiement de la redevance.

En cas de suppression de l'indice GRA, l'EXPLOITANT et le PROPRIETAIRE conviennent de retenir comme référence l'indice INSEE sables graviers gravillons et graves éruptifs.

Article 18 Paiement de la redevance de fortage

18.1 Le versement de la redevance s'effectuera selon l'échéancier suivant :

- un acompte semestriel sur le volume d'extraction estimé interviendra le 30 juin, et le 31 décembre, de chaque année ;
- à l'issue de l'année considérée, un géomètre procédera au calcul du volume effectivement extrait,
- le solde de la redevance due pour l'année considérée sera versée au plus tard le 31 janvier de l'année N+1, ce solde étant déterminé par la différence entre la redevance annuelle calculée selon le volume effectivement extrait et les acomptes semestriels versés.

L'EXPLOITANT adressera au PROPRIETAIRE au plus tard le 31 janvier de l'année suivante un décompte définitif des volumes extraits sur l'année écoulée (dont le PROPRIETAIRE pourra vérifier la conformité comme il est dit à l'article 16 ci-dessus), sur la base duquel le calcul du montant définitif de la redevance sera effectué. Le versement du solde éventuel de la redevance due devra intervenir au plus tard le 31 janvier suivant.

18.2 Pour le cas où, pour la première année, la déclaration d'exploitation du terrain désigné à l'article 2 serait postérieure au 30 juin, l'EXPLOITANT versera au propriétaire, le 31 décembre, un montant correspondant au *pro rata temporis* de la redevance volumétrique minimum. La régularisation de cette première année interviendra ensuite au 31 janvier suivant.

18.3 En fin d'exploitation, le règlement des redevances volumétriques devra correspondre au volume réellement extrait sur les parcelles désignées à l'article 2 ci-dessus, et ne pourra en tout état de cause être inférieur au montant de la redevance annuelle minimum convenue à l'article 16.3 ci-dessus.

18.3 En cas de résiliation anticipée de la convention, le paiement des redevances ci-dessus convenues cessera définitivement de plein droit.

18.4 Pénalités

Elles s'ajoutent aux redevances et sont applicables dans les hypothèses visées au présent article.

18.4.1 Déclaration minorée

En cas de déclaration minorée l'EXPLOITANT versera au PROPRIETAIRE :

- la différence constatée entre la redevance volumétrique versée et celle effectivement due ;
- une pénalité de minoration de déclaration représentant 25% du montant du complément dû au titre de la redevance volumétrique.

18.4.2 Non déclaration

Si L'EXPLOITANT ne communiquait pas au 31 janvier ses déclarations de volumes au PROPRIETAIRE, la redevance volumétrique serait établie sur la base du volume maximal annuel fixé par l'Arrêté préfectoral en vigueur.

18.4.3 Occupation sans titre

L'EXPLOITANT notifiera au PROPRIETAIRE la fin de son activité d'extraction et de remblai dans un délai d'un mois au plus tard avant son terme effectif. L'EXPLOITANT aura alors six mois pour évacuer les lieux et procéder à la remise en état des terrains de la présente convention conformément au plan de réaménagement figurant dans le DDAE et dûment approuvé par le PROPRIETAIRE.

Après l'obtention du procès-verbal de récolement délivré par l'administration, le PROPRIETAIRE reprendra la pleine jouissance du terrain désigné à l'article 2 des présentes.

18.4.4 Retard de paiement

En cas de retard ou défaut de paiement de la redevance due, un intérêt égal au taux d'intérêt légal majoré de 5 points sera dû sur toute somme non réglée à l'échéance convenue, et ce sans formalité particulière de la part du PROPRIETAIRE et sans préjudice d'une éventuelle notification de résiliation de la convention de forage.

Article 19 Résiliation de la convention de forage

19.1 Cas de résiliation

19.1.1 La convention pourra prendre fin, à l'initiative de l'EXPLOITANT seulement, avant son terme normal, à quelque époque que ce soit, dans les cas suivants :

- Retrait ou annulation définitif total ou partiel de l'autorisation ou des autorisations administratives précédemment accordée(s),
- Epuisement du gisement objet du présent protocole d'accord ;
- Impossibilité technique, matérielle ou administrative, d'exploitation de tout ou partie des parcelles objet du présent contrat, du fait de la découverte de vestiges archéologiques ;
- Pollution ou catastrophe naturelle ;
- Prescription(s) administrative(s) ou juridictionnelle(s) nouvelle(s), de caractère général ou particulier, ayant pour effet de rendre l'exploitation impossible ou prescrivant des mesures telles que l'équilibre économique de l'exploitation en serait compromis.

19.1.2. Le présent contrat sera résilié de plein droit, si bon semble au PROPRIETAIRE, à défaut du versement de la redevance fixée aux échéances convenues ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions mises à la charge de L'EXPLOITANT quelle qu'elle soit, et ce 30 jours après une sommation adressée par pli recommandé avec accusé de réception et demeurée infructueuse.

Une tolérance quant à l'inexécution d'une clause quelconque du contrat ne pourra jamais être interprétée comme une renonciation à se prévaloir de cette inexécution, y compris en ce qui concerne la résiliation de plein droit du contrat.

19.2 Modalités et date d'effet

Toute résiliation, quelque qu'elle soit, devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle prendra effet à l'expiration d'un délai d'un mois commençant à courir à compter de la réception, par la partie destinataire, de la lettre recommandée avec accusé de réception qui lui aura été adressée par la partie prenant l'initiative de la résiliation.

19.3 Conséquence de la résiliation

19.3.1 Dans tous les cas de résiliation anticipée du contrat par l'EXPLOITANT, la remise en état des terrains interviendra aux frais de l'EXPLOITANT, conformément aux conditions définies dans l'arrêté préfectoral autorisant l'extraction des matériaux.

L'EXPLOITANT communiquera pour information au PROPRIETAIRE les garanties souscrites (qui figureront dans le dossier de demande d'autorisation d'exploiter) dans le cadre de la demande d'autorisation d'exploiter ainsi que les renouvellements des garanties a minima tous les 5 ans.

19.3.2 La résiliation de plein droit de la convention à l'initiative du PROPRIETAIRE en cas de manquement de l'EXPLOITANT à ses obligations ne donnera lieu à aucune indemnité au profit de L'EXPLOITANT.

19.3.3 Dans tous les cas la résiliation de la convention aura pour conséquence l'établissement d'une situation des paiements à la date de résiliation, laquelle définira en cas de besoin les dettes et créances des parties l'une envers l'autre et les règles de régularisation de ladite situation.

Il est expressément convenu que pour l'établissement de cette situation des paiements, le PROPRIETAIRE pourra se faire assister de tout géomètre expert de son choix afin de vérifier la conformité des sommes versées par l'EXPLOITANT aux quantités extraites, ces éléments étant déterminants dans le calcul de la redevance fixée à l'article 16 ci-dessus.

A cet effet, l'EXPLOITANT s'engage dès à présent à donner accès à tout moment au PROPRIETAIRE, après avoir prévenu l'EXPLOITANT, et à l'expert qui l'assistera, au site ainsi qu'à tous documents techniques et comptables permettant la détermination du montant de la redevance due.

Article 20 Remise en état – Etat des lieux de sortie

Le site comprenant les terrains du PROPRIETAIRE devra être remis en état conformément :

- Aux engagements souscrits aux termes du présent contrat ;
- Aux dispositions prévues dans le dossier de demande d'autorisation d'exploitation des terrains concernés déposé par l'EXPLOITANT en préfecture ; l'EXPLOITANT s'engage à cet effet, sauf meilleur accord avec le PROPRIETAIRE, à prévoir dans son dossier de demande d'autorisation d'exploitation un remblayage du terrain à ses frais en conformité avec les normes qualités imposées par la Chambre d'agriculture.

Conformément à l'article 8.3 de la présente promesse de convention de fortage, l'EXPLOITANT soumettra, à cette fin notamment, les éléments liés à la remise en état du site issus de son dossier de demande d'autorisation d'exploitation à l'accord écrit du PROPRIETAIRE, et ce avant tout dépôt en préfecture.

- aux dispositions prescrites par l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter et ses éventuels arrêtés modificatifs
- et plus généralement à tout acte administratif ;

Ces dispositions s'imposeront tant à l'EXPLOITANT qu'au PROPRIETAIRE.

L'EXPLOITANT adressera au propriétaire l'état des lieux de fin de travaux communiqué dans le cadre du dossier de demande de clôture de carrière. Cet état des lieux constituera entre les Parties un état des lieux de sortie permettant au PROPRIETAIRE de constater la bonne exécution des obligations au titre de l'autorisation d'exploiter, ou à défaut de demander à l'EXPLOITANT de remettre en état les biens mis à sa disposition, sans préjudice d'éventuelle demande de dommages et intérêts.

TITRE IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 21 : Enregistrement

Conformément à la loi du 19 décembre 1963, la présente promesse sera enregistrée à la diligence et aux frais de l'EXPLOITANT.

Article 22 : Frais

Il est précisé que l'ensemble des frais et débours, et frais de notaire consécutifs à la conclusion de la présente promesse et de ses suites, et notamment de la conclusion des actes prévus aux présentes et leur suite sont à la charge de l'EXPLOITANT qui s'y oblige.

L'EXPLOITANT s'engage également à prendre en charge les frais de rédaction de la présente convention de █████ € HT.

BD

ER

Article 23 : Dispositions diverses

La présente promesse devra être exécutée intégralement ; il ne pourra recevoir d'application partielle sauf accord formel préalable et écrit des parties. Si une ou plusieurs des dispositions des présentes s'avéraient nulles, une telle nullité n'entraînerait pas celle des autres dispositions, les parties s'engageant alors à remplacer les dispositions nulles par de nouvelles conventions juridiquement valables, et aussi près que possible du sens et du but envisagés au plan juridique et économique.

Toutes les annexes incluses et visées aux présentes en font partie intégrante.

Article 24 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, de leurs suites éventuelles et pour toute correspondance, le PROPRIETAIRE déclare élire domicile à l'adresse indiquée en tête des présentes et L'EXPLOITANT à l'adresse suivante :

Article 25 : Litiges

Le présent protocole est soumis au droit français.

Tout litige pouvant survenir sur l'application ou l'interprétation des présentes sera porté devant les tribunaux juridiquement et territorialement compétents.

Fait à TROYES, le 17 octobre 2019
en huit exemplaires dont un pour l'enregistrement.

Le PROPRIETAIRE

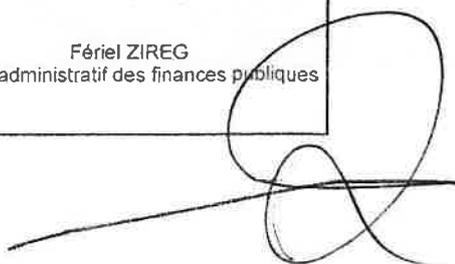


L'EXPLOITANT



Enregistré à : SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS ST-LAZARE
Le 23/10 2019 Dossier 2019 00048779, référence 7564P61 2019 A 16846
Enregistrement : 125 € Penalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros
L'Agent administratif des finances publiques

Fériel ZIREG
Agent administratif des finances publiques



PROMESSE D'ATTESTATION

En application de l'article R 512-6-I-8°) du code de l'environnement

Nous soussignés :

L'EARL SAINT NICOLAS société à responsabilité au capital de **7 560 €**, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Troyes sous le n°**318 733 631** dont le siège social est situé 58 rue des Tuileries 10500 VALLENTIGNY, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège

La **SCI DES TUILERIES**, immatriculée au RCS de Troyes 852 542 943 le 18 juillet 2019, société civile immobilière au capital de 298 000 €, domiciliée au 58 rue des Tuileries 10500 VALLENTIGNY, représentée par son gérant, Monsieur Bruno DEZOBRY

Agissant solidairement

Propriétaires des terrains cadastrés sous la désignation suivante :

Parcelle cadastrale				
Commune	Nom cadastre	Section	N°	Contenance
Perthes-les-Brienne	Bois le Roy	ZA	7	5,2320
Perthes-les-Brienne	Bois le Roy	ZA	9	1,9291
Perthes-les-Brienne	Bois le Roy	ZA	10	0,4887
Perthes-les-Brienne	Bois le Roy	ZA	11	0,6000
Rosnay l'Hopital	La Pièce du Guet	ZN	1	16,4546
Rosnay l'Hopital	Les Grands Champs	ZO	7	19,4801
Rosnay l'Hopital	Le Vivier	B	647	9,1104
Rosnay l'Hopital	Le Vivier	B	650	0,0049
Rosnay l'Hopital	Le Vivier	B	651	0,0069
Rosnay l'Hopital	Le Vivier	ZM	27	0,0648
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	B	643	11,1509
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	B	645	0,0233
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	B	646	0,0243
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	ZM	4	0,0263
Rosnay l'Hopital	Saint-Loup	ZM	6	0,0046
TOTAL GENERAL				64,6009

Soit une contenance cadastrale totale de : 64 ha 60a 09ca

Attestons nous être engagés à consentir à la société SCI DE L'ENCLOS (RCS TROYES D 484 534 292), ou toute personne substituée par elle, le droit de les exploiter et de les utiliser, et ce en vertu et selon les conditions fixées par la promesse de convention de fortage conclue ce jour.

Cette promesse est consentie sous conditions d'obtenir l'autorisation d'exploiter une carrière sur le site et devra être réitérée au plus tard le 31 décembre 2024 par la signature d'un contrat de fortage.

Nous nous engageons à remettre à L'EXPLOITANT l'attestation prévue à l'article R. 512-6-I-8° du Code de l'environnement pour le dépôt de la demande d'autorisation.

Dans l'attente, L'EXPLOITANT pourra, aux conditions prévues aux termes de ladite promesse, effectuer ou faire effectuer sur les terrains concernés des campagnes de reconnaissance géologique, des études environnementales sur les terrains concernés, d'éventuelles opérations d'archéologie préventive sur les terrains concernés.

Mandat est par ailleurs donné à L'EXPLOITANT pour effectuer toutes les démarches nécessaires à l'effet d'obtenir les autorisations requises pour l'exploitation de carrières.

Fait et établi pour servir ce que de droit

Le 17 octobre 2019 à TROYES

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Avenant de juillet 2022 à la promesse de contrat de fortagement SCI DES TUILERIES/SCI DE L'ENCLOS du 17/10/2019

AVENANT A LA PROMESSE DE CONTRAT DE FORTAGE DU 17 OCTOBRE 2019

DESIGNATION DES PARTIES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SCI DES TUILERIES**, immatriculée au RCS de TROYES 852 542 943 le 18 juillet 2019, société civile immobilière au capital de 298 000 €, domiciliée au 58, rue des Tuileries 10500 VALLENTIGNY, représentée par son gérant, **Monsieur Bruno DEZOBRY**

Ci-après désignée "**LE PROPRIETAIRE**"

D'une part,

ET

La **SCI DE L'ENCLOS**, société civile immobilière au capital de 12 000 €, immatriculée au RCS de TROYES sous le numéro D 484 534 292, dont le siège social est situé rue basse 10700 VINETS, représentée par son gérant, **Monsieur Emmanuel CHAPLAIN**,

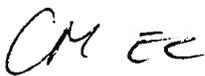
La **SOCIETE BCM GRANULATS**, société par actions simplifiée au capital de 60 000 € immatriculée au RCS de TROYES sous le numéro 880 590 419, dont le siège social est situé au 14, Grande rue à VAUDES (10260), représentée par son Président, **Monsieur Christophe MORONI**.

Ci-après désignés ensemble « **L'EXPLOITANT** »

Les parties ici présentes attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements à la présente convention et qu'elles sont dûment habilitées à la signer.

D'autre part,

Ci-après désignées ensemble « **LES PARTIES** ».

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le 17 octobre 2019 à Troyes, la **SCI DES TUILERIES**, en tant que Propriétaire, représentée par monsieur **Bruno DEZOBRY** et la **SCI de L'ENCLOS**, en tant qu'Exploitant, représentée par monsieur **Emmanuel CHAPLAIN** ont signé une promesse de contrat de fortage.

Cette promesse porte sur les parcelles suivantes :

Commune de **Perthes-lès-Brienne**, section ZA n° 7, 9, 10 et 11 pour une surface totale de 8 ha 24a 98ca.

Commune de **Rosnay-L'Hôpital** section B n° 643, 645, 646, 647, 650 et 651, section ZM n° 4, 6 et 27, section ZN n°1, et section ZO n° 7 pour une surface totale de 56 ha 35a 11ca.

Article 1 : Objet – faculté de substitution

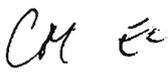
La promesse de contrat de fortage en son article 1 donne la possibilité de substitution à la **SCI DE L'ENCLOS** pour la signature du contrat de fortage. Il est stipulé, en outre, en nota bene de la page 1 « *que les bénéficiaires de la présente promesse de contrat de fortage ont pour objectif de constituer une société commune afin d'exploiter les parcelles visées à l'article 2 des présentes* ».

Le présent avenant acte la substitution de **BCM GRANULATS** à la **SCI DE L'ENCLOS** pour la signature du contrat de fortage définitif et désigne la **SAS BCM GRANULATS** en tant qu'EXPLOITANT.

La **SAS BCM GRANULATS**, porteur du projet de carrière, constituée le 13 février 2020 est le fruit de l'association des sociétés **CHAPLAIN SAS**, représentée par **M. Emmanuel CHAPLAIN**, **BETON DE LA HAUTE SEINE**, représentée par **M. Christophe MORONI** et des **CARRIERES CHAMPENOISES**, représentée par **Mme Anne-Blandine BOURGOIN**.

La **SAS BCM GRANULATS**, qui accepte cette substitution, est représentée aux présentes par son Président monsieur **Christophe MORONI**.

Un KBIS de la **SAS BCM GRANULATS** est joint aux présentes.

Articles 8 -2 et 9 – Durée de la promesse

L'article 8.4 du contrat initial spécifie que « *l'EXPLOITANT dispose d'un délai jusqu'au 31 décembre 2024 afin d'obtenir l'autorisation d'exploiter les parcelles* ».

La promesse de contrat de forrage du 17 octobre 2019, en son article 9.1 page 5 précise en outre « *Il est par ailleurs rappelé qu'à défaut pour l'EXPLOITANT d'avoir déposé un dossier de demande d'autorisation d'exploiter avant le 31 décembre 2021, la présente promesse de convention de forrage sera caduque de plein droit et sans formalité* ».

L'article 9.2 donne la possibilité de proroger les délais « *d'un an par voie d'avenant d'un commun accord entre l'EXPLOITANT et le PROPRIETAIRE* ».

Différents évènements ont contribué à retarder le dépôt du dit-dossier.

Le présent avenant autorise la prorogation des délais et modifie comme suit les articles de la promesse initiale :

8.4 L'EXPLOITANT dispose d'un délai jusqu'au **31 décembre 2024** afin d'obtenir l'autorisation d'exploiter les parcelles.

9.1 Il est par ailleurs rappelé qu'à défaut pour l'EXPLOITANT d'avoir déposé un dossier de demande d'autorisation d'exploiter avant le **30 Septembre 2022**, la présente promesse de convention de forrage sera caduque de plein droit et sans formalité particulière.

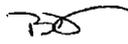
L'engagement pris par l'EXPLOITANT « *de transmettre par écrit (notamment par email) au PROPRIETAIRE au plus tard dans un délai de 30 jours à compter de sa réception le certificat de dépôt du dossier de demande d'autorisation d'exploiter* » permet de valider le respect de la date de dépôt du dit-dossier.

Article 15 - obligation de remblaiement – modalités

L'article 15 est modifié ainsi qu'il suit dans son premier alinéa :

« *L'EXPLOITANT s'engage à procéder au rebouchage à un pourcentage de 23.24 % minimum sur une surface totale de 64 ha 60 a 09 ca. Le lieu de rebouchage sera déterminé par l'autorisation d'exploiter. Au-delà de la surface de rebouchage prévue ci-dessus, toute surface rebouchée en sus sera indemnisée selon des dispositions de l'article 15.2* ».

La suite sans modification.

Les parties en présence valident le présent avenant et acceptent les modifications apportées.
Les autres clauses de la promesse de contrat de forage restent inchangées.

Fait en 3 exemplaires, A Vallenhigny le 25/07/2022

(Signatures précédées de la mention manuscrite "Lu et Approuvé")

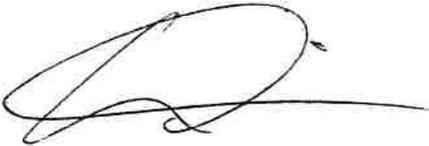
**Pour La SCI DES TUILERIES
M. Bruno DEZOBRY**

Lu et approuvé



**Pour La SOCIETE BCM GRANULATS
M. Christophe MORONI**

Lu et approuvé



**Pour la SCI DE L'ENCLOS
M. Emmanuel CHAPLAIN**

Lu et approuvé

