

Acte administratif minute
Enregistré au registre des
actes administratifs de la
Communauté urbaine
(DUAH- CUS DP)
sous le numéro

A C T E D E C E S S I O N

L'an Deux Mille Quatorze, le

reçu en la forme authentique par Monsieur Robert HERRMANN, Président de la Communauté urbaine de Strasbourg, soussigné,
à la requête des personnes ci-après identifiées

ANCIEN PROPRIÉTAIRE

La société dénommée , Société Anonyme d'économie mixte au capital de ... € ayant son siège social à 67000 STRASBOURG (Bas-Rhin), identifiée sous le numéro SIREN ... RCS STRASBOUG,
représentée par Monsieur/Madame, demeurant à... , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'administration prise en sa séance du 25 août 2008, dont un extrait certifié conforme demeure annexé à un acte de dépôt reçu par Maître....., notaire à... , le 8 septembre 2008, rep.n°49.409,

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "LE CEDANT"
d'une part ;

NOUVEAU PROPRIETAIRE

LA COMMUNAUTE URBAINE DE STRASBOURG,
avec siège au 1, parc de l'Etoile 67076 Strasbourg,
représentée par Monsieur Jean-Louis HOERLE, Vice-président de la Communauté Urbaine de Strasbourg, demeurant à Strasbourg, en sa qualité de représentant de la Communauté Urbaine de Strasbourg conformément à la délibération du Conseil de Communauté en date du, agissant en exécution de la délibération du Conseil de Communauté en date du,

Ci-après dénommée dans le corps de l'acte "LE CESSIONNAIRE",
d'autre part ;

OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est précisé :

- a) Que si la cession intervient entre plusieurs cédants d'une part, et plusieurs cessionnaires d'autre part, ceux-ci agiront respectivement solidairement entre eux.

Par abréviation, ils seront appelés "LE CEDANT" et "LE CESSIONNAIRE" quel que soit leur personnalité juridique ou leur état-civil.

- b) Que le terme "BIEN CEDE ", "BIEN ACQUIS" ou "IMMEUBLE" au cours du présent acte s'applique à l'ensemble des biens objet des présentes quels que soient leur nature et leur nombre.

Ceci observé, il est passé à la cession objet des présentes :

EXPOSE

Contexte de l'opération d'aménagement

Exemple :

Par arrêté en date du 27 septembre 2005, le CEDANT a été autorisé à réaliser un lotissement « La Chapelle » sur un terrain situé à Oberschaeffolsheim d'une contenance totale de 3 ha 89 ares. Dans ce cadre, il a procédé à l'aménagement de voies et espaces à vocation publique. Par lettre en date du ... , le CEDANT a sollicité la CUS en vue de procéder à la rétrocession de ces espaces.

Le conseil municipal de la commune d'Oberschaeffolsheim a donné un avis préalable favorable à la présente transaction par délibération en date du 9 décembre 2013 conformément aux prescriptions de l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales (article 43 de la loi n°99-586 du 12 juillet 1999).

Le conseil de Communauté urbaine de Strasbourg, quant à lui, s'est prononcé favorablement par délibération en date du 20 décembre 2013.

CESSION

Par les présentes, le CÉDANT cède, en s'obligeant aux garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, au CESSIONNAIRE qui accepte, LES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS dont la désignation suit :

DESIGNATION DES IMMEUBLES

Les parcelles situées à 67000 STRASBOURG (Bas-Rhin), issues des PVA n°... et n°...en date du... et inscrites au Livre Foncier sous la désignation suivante :

STRASBOURG

Section KW n°892/..., de .. are, issue de la parcelle n°...,

Section LP n°1608/... de .. are, issue de la parcelle n°...

Tels que lesdits biens et droits existent, s'étendent et se comportent, avec toutes aisances, appartenances et dépendances et tout ce qui fait partie comme immeuble par nature ou par destination, ainsi que tous droits quelconques y attachés, sans exception ni réserve.
Les biens cédés le sont à l'état de voirie et accessoires à la voirie.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens cédés par la présente sont inscrits au Livre Foncier de STRASBOURG comme étant la propriété de ... sous la désignation suivante:

«.. »

Pour plus de précisions concernant l'origine de propriété, les parties se réfèrent expressément aux annexes du Livre foncier.

ETAT DES INSCRIPTIONS

Les biens présentement cédés sont libres de toutes inscriptions au Livre Foncier.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le CESSIONNAIRE sera propriétaire de l'IMMEUBLE au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Il en prendra la jouissance à compter de ce même jour par la prise en possession réelle, directe et effective.

SITUATION LOCATIVE

LE CÉDANT déclare que l'IMMEUBLE cédé est libre de toute convention d'occupation ou de mise à disposition du terrain, de tous locataires ou occupants, ainsi que de tout contrat d'affichage et qu'il n'était pas loué antérieurement aux présentes par un locataire pouvant bénéficier d'un droit de préemption quelconque.

LE CESSIONNAIRE déclare avoir parfaite connaissance de la situation locative et en faire son affaire personnelle, sans recours contre LE CÉDANT pour quelque cause que ce soit.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La présente mutation était susceptible de faire l'objet du droit de préemption urbain (D.P.U.). Elle n'a toutefois pas été notifiée au détenteur de ce droit, lequel est le CESSIONNAIRE aux présentes.

PRIX DE CESSION

La présente cession est consentie et acceptée à l'euro symbolique.

LE CÉDANT dispense LE CESSIONNAIRE du versement du prix de vente comme ci-dessus mentionné.

SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les engagements pris en vertu des présentes conventions sont stipulés solidaires et indivisibles.

En cas de décès d'une personne physique ou de dissolution d'une personne morale, partie au présent acte, il y aura solidarité entre ses héritiers et représentants, respectivement ses ayants-droit, pour l'exécution de toutes les obligations présentement mises à sa charge.

PRIVILEGE ET ACTION RÉSOLUTOIRE

Jusqu'à complète exécution des obligations stipulées dans la présente vente, les biens vendus demeureront grevés du privilège du vendeur, indépendamment de l'action résolutoire. LE CEDANT renonce cependant à titre provisoire à l'inscription de ces mesures de garantie au Livre Foncier, reconnaissant que le rédacteur de l'acte soussigné a attiré son attention sur les conséquences de cette renonciation, mais il se réserve le droit d'y faire procéder par la suite, auquel cas il donnera par écrit toutes instructions nécessaires au rédacteur du présent acte.

RESOLUTION DE PLEIN DROIT

Il est convenu qu'à défaut d'exécution même partielle d'une seule des clauses et conditions du présent acte, la présente vente sera résolue de plein droit, si bon semble au CEDANT, trente jours après mise en demeure ou commandement notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, contenant constatation par le CEDANT de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux pendant ce délai. Et si cette résolution se produit, tous les embellissements et améliorations qui auraient été faits aux BIENS VENDUS, demeureront acquis de plein droit au CEDANT à titre d'indemnité forfaitaire, sans qu'il puisse être exercé aucun recours ni répétition quelconque contre lui de ce chef.

DECLARATIONS FISCALES

Le présent acte sera enregistré gratis conformément à l'article 1042 du Code Général des Impôts.

LE CEDANT déclare :

- qu'il est devenu propriétaire de l'IMMEUBLE vendu ainsi qu'il est dit sous le titre « Origine de propriété » qui précède,
- que son domicile réel est celui indiqué en tête des présentes,
- qu'il dépend pour la déclaration de ses résultats du Centre des Impôts de Strasbourg, 35, Avenue des Vosges

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le vendeur déclare qu'il n'est pas soumis, à l'occasion de la présente vente, à l'application des dispositions concernant les plus-values des particuliers mais au régime de l'impôt sur les sociétés.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La cession est faite sous les charges et conditions ordinaires de fait et de droit, et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

Etat – mitoyenneté – désignation - contenance

Le CESSIONNAIRE prendra l'IMMEUBLE dans son état actuel, à savoir voirie ouverte à la circulation du public et accessoires à la voirie, sans pouvoir demander au CÉDANT aucune indemnité ni diminution du prix ci-dessus fixé, concernant :

- l'état naturel du sol ou du sous-sol (y compris en matière de pollution des sols),
- la vétusté des constructions,
- les vices des constructions, apparents ou cachés,
- le défaut d'alignement,
- la mitoyenneté ou la non-mitoyenneté,
- l'erreur dans la désignation, la consistance ou la contenance, toute différence qui pourrait exister entre la contenance réelle et celle sus-indiquée, en plus ou en moins, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du cessionnaire.

LE CESSIONNAIRE sera toutefois subrogé, le cas échéant, dans tous les droits du CÉDANT vis à vis de tous entrepreneurs, architectes ou autres, en application des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Pour sa part, le CÉDANT déclare qu'à sa connaissance :

- le sous-sol ne recèle pas de galeries souterraines et autres excavations susceptibles de provoquer ultérieurement des éboulements de nature à mettre l'IMMEUBLE en péril,

STIPULATIONS PARTICULIERES ET SPECIFIQUES

Déclarations relatives à la situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques majeurs

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables est intervenu pour le département du Bas-Rhin le 3 Février 2006 et a été modifié le 18 octobre 2011.

La commune de STRASBOURG, sur le territoire de laquelle sont situés les biens objet des présentes est listée par cet arrêté.

Etat des risques (art L 125-5-E C. Env.)

Les informations mises à disposition par le Préfet (fiche communale jointe) font mention de l'existence sur la commune de STRASBOURG d'un plan de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn) approuvé en date du 04 juin 1996 et comprenant l'aléa inondation dont les documents de référence, consultables sur le site de la Préfecture du Bas-Rhin <http://www.bas-rhin.pref.gouv.fr>, sont le règlement du 04 juin 1996 relatif au PPR du Bassin de l'III ainsi qu'une note de présentation. .

La commune de STRASBOURG est située dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt) prescrit le 2 mars 2009 et dont les risques technologiques pris en compte sont : thermique, toxicité et surpression.

La commune est située dans une zone de sismicité 3 (modéré), savoir une zone à risque sismique faible.

Le cédant déclare qu'il résulte de la consultation de ces plans que les biens **ne sont pas** inclus dans leur périmètre. Ce plan avec l'indication de la situation de l'immeuble demeure annexé aux présentes après mention.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R 125-26 du Code de l'environnement est également ci-annexé.

Il n'existe pas sur la commune de plan de prévention des risques miniers.

Déclarations relatives aux sinistres (art L 125-5-IV-C. Env.)

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le cédant déclare que pendant la période où il a été propriétaire, les biens n'ont pas subi de sinistre 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Pollution

Le cédant déclare être parfaitement informé des dispositions de l'article L514-20 du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), dont le texte, dans sa rédaction issue de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, est ci-après littéralement rapporté :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acquéreur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix, il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En considération de l'article ci-dessus rappelé, le CÉDANT déclare qu'à sa connaissance :

- L'immeuble objet des présentes n'a fait l'objet d'aucune exploitation relevant d'une des catégories visées à l'article L514-20 du Code de l'Environnement.

- Que l'immeuble en question n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée, ou de la proximité d'une installation classée, et que ledit terrain n'a jamais constitué une carrière ou une installation de stockage de déchets (article 6 paragraphe VI de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).
- Il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, amiante, PCB ou PCT (polychlorobiphényles et polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, à l'exception des aménagements spécifiques réalisés par le cédant (voiries etc) dont le CESSIONNAIRE a pleinement connaissance et qui sont acceptés par lui, ce dernier renonçant de ce fait à tous recours possible contre le CEDANT à ce sujet,
- De même, il n'a jamais été exercé, sur le terrain, des activités entraînant des dangers ou inconvénients sur la santé ou pour l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sol) notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976, à l'exception des aménagements spécifiques réalisés par le cédant (voiries etc) dont le CESSIONNAIRE a pleinement connaissance et qui sont acceptés par lui, ce dernier renonçant de ce fait à tous recours possible contre le CEDANT à ce sujet,
- Aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable à l'immeuble ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source située à proximité de l'immeuble, ni dans le système d'évacuation des eaux usées ni dans les égouts desservant l'immeuble.
- Ni le CEDANT, ni aucun locataire ou occupant de l'immeuble, n'a jamais transporté de déchets toxiques dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engagé leur responsabilité ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.

RAPPEL DES SERVITUDES

Le CESSIONNAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'IMMEUBLE vendu, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le CÉDANT et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

Déclaration du CEDANT

Le CÉDANT déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE cédé, sauf celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme ainsi que celles publiées au Livre Foncier :

IMPOTS - CONTRIBUTIONS

LE CESSIONNAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tel que défini à l'article « Propriété – Jouissance » tous les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE peut et pourra être assujetti, étant précisé à ce sujet que les

taxes foncières et sur les ordures ménagères seront acquittées par le Communauté Urbaine de Strasbourg à partir du premier janvier 2013.

FRAIS - DROITS ET EMOLUMENTS

Le CESSIONNAIRE paiera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

DECLARATIONS GENERALES

Les parties déclarent :

- qu'elles sont de nationalité française,
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- et que le BIEN VENDU est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif et n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire.

Le VENDEUR garantit spécialement à l'ACQUEREUR l'absence de toutes restrictions au droit de disposer ainsi que la franchise d'hypothèques et de privilèges de tous genres.

REMISE DE TITRES

LE CÉDANT ne sera pas tenu de remettre les anciens titres de propriété, mais le cessionnaire sera subrogé dans tous ses droits pour se faire délivrer à ses frais ceux dont il pourrait avoir besoin concernant le BIEN CEDE.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs, à savoir :

- pour le Cédant, à son siège, sis ...
- pour le Cessionnaire, au siège de la Communauté Urbaine de Strasbourg, en son centre administratif, 1 Parc de l'Etoile à Strasbourg.

LIVRE FONCIER

Les parties consentent et requièrent l'inscription au Livre Foncier du transfert de la propriété des biens et droits immobiliers cédé au nom du CESSIONNAIRE, avec la délivrance d'un certificat d'inscription portant la mention "l'immeuble a été transcrit au nom de la Communauté Urbaine de Strasbourg, libre de toutes charges et hypothèques."

Si lors de la publicité, il est révélé des inscriptions, le CÉDANT s'oblige à en rapporter la main levée à ses frais, de telle sorte que le BIEN CEDE soit transféré libre de tous privilèges, hypothèques et autres droits réels.

Les parties renoncent à la notification prévue par la réglementation sur le Livre Foncier, contre délivrance d'un certificat d'inscription à la Communauté Urbaine de Strasbourg.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts, que cet acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

DONT ACTE rédigé sur 10 pages

Documents annexés :

- délibération du Conseil de Communauté
- plan
- état des risques naturels et technologiques

APPROUVE PAR LES SIGNATAIRES DES PRESENTES QUI ONT :

1°/ pris connaissance des termes de l'acte, par leur lecture ou par celle qui leur en a été donnée par la personne qui a recueilli leur signature,

2°/ signé le présent acte,

3°/ approuvé :

mots rayés nuls.....

renvois.....

blancs barrés.....

lignes rayées nulles.....

nombres rayés nuls.....

Exemple

Fait et passé à STRASBOURG:

pour Monsieur ..., au siège du CEDANT, le.....

pour Monsieur HERRMANN, au siège du CESSIONNAIRE le.....

Et après lecture et approbation, les parties ont signé comme suit :

Monsieur le Président ayant lui-même signé le

	Robert HERRMANN	Jacques BIGOT
--	------------------------	----------------------

Cadre réservé à l'Administration Fiscale



Document de travail