Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT
CHAUMONT 1
Le 12/09 2017 Dossier 2017 10897, référence 2017 A 00031
Enregistrement : 125 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Cent vingt-cinq Euros
Montant reçu : Cent vingt-cinq Euros
Le Contrôleur des finances publiques

7089LANG

Agnès GELMINI

Contrôleuse des Finances publiques

Entre les soussignés, il a été établi le présent acte comportant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BIEN' désignera l'immeuble objet des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Promettant

Madame Bernadette VAULOT, veuve de Monsieur Pierre FERRUT,
Demeurant Lieudit Corvée, Corlée, 52200 LANGRES,

Monsieur Philippe FERRUT, demeurant Ferme de la Corvée 52200 LANGRES,
Célibataire

Bénéficiaire

La société OPALE ENERGIES NATURELLES, société de droit Français par actions simplifiée au capital de 350.000 euros, immatriculée au registre du commerce de Besançon sous le n°505 092 957, dont le siège social est à La Menuiserie, 17 rue du Stade, 25660 FONTAIN,

Agissant tant en son nom propre, qu'au nom et pour le compte de toute personne physique ou morale qu'il lui plairait de substituer dans tout ou partie de ses droits et obligations au titre des présentes.

B.F. Bon

Intervenant – Exploitant agricole

Monsieur Philippe FERRUT, demeurant Ferme de la Corvée 52200 LANGRES,
Célibataire

PRESENCE – REPRESENTATION

Madame Bernadette VAULOT, usufruitière de la parcelle sise sur LANGRES cadastrée Section 144A n° 138 ci-après désignée, est présente.

Monsieur Philippe FERRUT, nu-propriétaire de la parcelle sise sur LANGRES cadastrée Section 144A n° 138 et plein propriétaire de la parcelle sise sur LANGRES cadastrée Section 144A n° 438 ci-après désignées est présent.
Il intervient également aux présentes en qualité d'exploitant agricole desdites parcelles,

La Société dénommée **OPALE ENERGIES NATURELLES** est ici représentée par Monsieur Jean-Pierre LAURENT en qualité de représentant permanent du Président de la Société OPALE ENERGIES NATURELLES, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.
Copie de l'extrait Kbis de ladite Société est demeurée annexée à la présente promesse (**annexe 1**).

PREAMBULE

1. Le Bénéficiaire a pour activité le développement, la construction et l'exploitation d'unités de production d'énergies renouvelables. Il souhaite développer un projet d'Unité de Méthanisation sur la commune de LANGRES. Plus précisément, sous réserve, entre autre, de l'obtention des autorisations nécessaires, le Bénéficiaire, seul ou en association avec tous tiers, envisage de réaliser une Unité de Méthanisation comprenant les bâtiments, ouvrages et équipements de stockage, de transformation, et autres installations adjacentes (ci-après l' "**Unité de Méthanisation** ").

L'Unité de Méthanisation sera exploitée soit par le Bénéficiaire lui-même, soit par un tiers désigné par lui à cet effet.

Il est précisé qu'à tout moment de son développement la remise en cause d'un seul des éléments composant l'Unité de Méthanisation, ou d'une seule condition parmi celles dégagées lors de la phase de faisabilité, est susceptible d'entraîner la remise en cause du développement de l'Unité de Méthanisation dans son ensemble.

2. Le Promettant est propriétaire de parcelles de terrain, situés sur la commune de LANGRES (ci-après désignées les "**Biens**"). Ces Biens sont susceptibles d'accueillir l'Unité de Méthanisation destinée à produire de l'énergie renouvelable. Le justificatif de propriété figure en **Annexe 2.**

B.F

Le Promettant souhaite conférer au Bénéficiaire une promesse unilatérale de vente en vue du développement, de la construction, du raccordement et de l'exploitation de l'Unité de Méthanisation, dans les termes et conditions ci-après (ci-après désignées ensemble la "**Promesse**").

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

CESSION DE CONTRAT

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le BENEFICIAIRE pourra user de la présente promesse, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société, auquel il pourra céder sa qualité.

Le PROMETTANT donne d'ores et déjà son consentement à la cession du contrat.

Cette cession s'exercera sous réserve de la réalisation des conditions ci-après :

- que le BENEFICIAIRE reste solidairement tenu avec le cessionnaire des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;

- que l'information de la cession de contrat soit notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.

- que le délai éventuel de rétractation du cessionnaire soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Par ces présentes, LE PROMETTANT promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, LE BIEN dont la désignation suit, que LE BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

En conséquence, LE PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre. Il

B F

s'interdit à ce titre de démonter et d'emporter tous éléments ayant la qualification d'immeubles par destination.

LE BENEFICIAIRE accepte cette promesse en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation, et sous réserve des dispositions du paragraphe 'CESSION DE CONTRAT' ci-dessus.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente est consentie pour un délai expirant à 16 heures, le 30 novembre 2018.

DESIGNATION

- Une parcelle de terre, située à **LANGRES (Haute Marne)**, lieudit "'AUX AGEOTTES", figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
144 A	138	AUX AGEOTTES	00	96	57

- Une parcelle de terre située à **LANGRES (Haute Marne)**, lieudit "AU DESSUS DE LA TRINITE", figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
144 A	438	AU DESSUS DE LA TRINITE	01	55	16

Tel que ces immeubles se poursuivent et comportent, avec toutes aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Il est précisé qu'à la date de signature de la présente promesse, compte tenu de l'avancée du développement du Projet d'Unité de Méthanisation et des aléas inhérents à un tel projet, la surface d'emprise et la localisation exacte du Projet d'Unité de Méthanisation sur ces parcelles ne sont pas connues.

Quoique le consentement du Promettant porte sur l'ensemble des Biens, il est convenu que le Bénéficiaire pourra lever l'option sur une surface correspondant à la totalité des parcelles, ou alors sur une surface plus restreinte desdites parcelles à son libre choix.

La limitation de l'emprise sur laquelle l'option d'acquérir sera levée, par rapport à l'emprise actuelle des Biens, rendra nécessaire de redessiner les limites cadastrales de l'assiette de l'emprise à acquérir (par division), à l'intérieur

BF

des limites actuelles des Biens, ainsi qu'il sera dit ci-après ("Division cadastrale").

A titre purement indicatif, il est matérialisé, sur le plan demeuré en annexe 3, les emprises potentiellement envisagées :

- sous teinte grise, l'emprise à prendre sur la parcelle cadastrée Section 144 A n° 138,
- sous teinte bleue, l'emprise à prendre sur la parcelle cadastrée Section 144 A n° 438.

En cas de levée d'option par le Bénéficiaire, la surface et l'implantation définitive des emprises à acquérir seront précisées au Promettant par le Bénéficiaire compte tenu de la faisabilité et des nécessités du projet d'Unité de Méthanisation.

CONDITIONS PARTICULIERES

Division cadastrale

En cas de limitation de l'emprise sur laquelle l'option d'acquérir serait levée tel qu'exposé ci-avant, la division cadastrale sera diligentée par le BENEFICIAIRE.

Les frais de document d'arpentage seront supportés par le BENEFICIAIRE.

Création de servitudes

En cas de limitation de l'emprise sur laquelle l'option d'acquérir serait levée tel qu'exposé ci-avant, le surplus des Biens conservé par le Promettant pourra être fonds servant de Servitudes

En effet, dans cette hypothèse, et pour le cas où les modalités de raccordement de l'Unité de méthanisation l'exigeraient, il est ici précisé que, préalablement ou concomitamment à la régularisation de l'acte authentique de vente, il devra être créé au profit du BIEN vendu les servitudes dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- création d'une servitude de passage pour des canalisations sur le sol et en sous-sol ayant pour objet toute installation, et pose et raccordement de lignes souterraines, notamment des câbles électriques d'alimentation et d'évacuation de l'énergie électrique, des câbles de mesures et de commande, d'autres câbles de télécommunication, des câbles électroniques de type fibre optique, téléphoniques ou télématiques et , le cas échant, de raccordement au service des eaux et, plus généralement, de toute tuyauterie.

Le fonds servant est le surplus des parcelles cadastrées Section 144 A n° 138 et 144 A n° 438 restant la propriété du Promettant.

B.F

Ces servitudes seront consenties sans indemnité de la part du bénéficiaire.

Prise en compte des drainages existants

Le Promettant déclare qu'il existe sur les parcelles cadastrées Section 144 A n° 138 et 144 A n° 438, objets de la présente promesse, un système de drainage permettant l'évacuation des eaux.

Les parcelles de terre objets de la présente promesse étant vouée à la construction, il y aura lieu d'isoler le système d'évacuation de ces parcelles du surplus conservé par le Promettant.

Le coût de cette isolation (fourniture et pose des bouchons) sera à la charge du Bénéficiaire.

Promettant et Bénéficiaire feront chacun leur affaire personnelle du drainage sur leurs parcelles.

Toutefois, afin que le Promettant puisse continuer à bénéficier de l'écoulement des eaux sur le surplus des parcelles conservées jusqu'au talweg, le Bénéficiaire s'engage d'ores et déjà à permettre au Promettant de modifier le système de drainage existant afin de maintenir l'écoulement des eaux depuis le surplus conservé par lui jusqu'au talweg situé au Sud.

Les travaux liés à ces modifications seront pris en charge par le Bénéficiaire.

Deux plans demeurés en annexe **(annexe 4)** matérialisent, à titre purement indicatif, le réseau de drainage existant et le futur réseau de drainage envisagé.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le Promettant s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière lors de la réalisation de la vente, ainsi qu'à fournir en temps utile au notaire rédacteur tous titres, documents et renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.

Il est précisé que le Promettant devra fournir au demande d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le complément du juste prix conformément à l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de cette action et afin que le Bénéficiaire ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, le Promettant s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

Si à la signature de l'acte authentique, la lésion était avérée, le Promettant s'engage à fournir au Bénéficiaire une caution bancaire correspondant au complément du juste prix.

BF BF

PROPRIETE

Si la vente se réalise, le Bénéficiaire sera propriétaire des Biens objet des présentes, le jour de la réalisation de la vente par acte authentique.

Destination

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est à usage agricole.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous meubles et objets mobiliers quelconques s'il y a lieu.

Précision ici faite que le bien est actuellement loué au profit de Monsieur Philippe FERRUT, exploitant agricole, Promettant aux présentes, demeurant Ferme de la Corvée RN19, Corlée, 52200 LANGRES, en vertu d'un bail verbal en date du 1er janvier 1980, ainsi que le Promettant le déclare.

Monsieur Philippe FERRUT, intervient à l'instant en qualité d'exploitant agricole des parcelles objets de la présente promesse et consent d'ores et déjà à la résiliation dudit bail.

Le tout à charge pour le Bénéficiaire de s'acquitter du paiement de l'indemnité qui lui serait éventuellement due en sa qualité d'exploitant.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de QUATRE MILLE CINQ CENTS EUROS (4.500,00 €) par hectare, soit environ ONZE MILLE TROIS CENTS VINGT SEPT EUROS (11.327,00 €), sauf à diminuer en fonction de la contenance définitive.

Le tout dans les conditions qui ont ci-avant été exposées au paragraphe "DESIGNATION", la surface et l'implantation définitive des emprises à acquérir étant à préciser lors de la levée d'option et, le cas échéant, diminuées compte tenu des nécessités du projet d'Unité de Méthanisation.

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

PLAN DE FINANCEMENT

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen d'un financement externe.

BF

FISCALITE

Pour la perception des droits, LE PROMETTANT déclare :
- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

De son côté, LE BENEFICIAIRE déclare :
- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans à compter de la signature de l'acte authentique aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée et sera soumise au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par LE BENEFICIAIRE.

Dans l'hypothèse où LE BENEFICIAIRE ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Obtention d'un financement externe

La réitération de la présente promesse par acte authentique est soumise à la condition suspensive stipulée au seul profit du BENEFICIAIRE, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention, par ce dernier, du financement externe d'un montant maximum de quatre millions d'euros (4.000.000,00 €) nécessaire à la réalisation de l'Unité de méthanisation et au déblocage des fonds y afférent (soit le financement couvrant la totalité du prix d'achat du terrain, des fournitures et des constructions - bâtiments, ouvrages et équipements de stockage, de transformation, connexion aux réseaux divers, autres installations adjacentes, voies d'accès, fondations,... - nécessaires à la réalisation des installations de l'Unité de méthanisation telle que précédemment défini).

Réalisation de la condition suspensive

L'obtention du financement externe devra intervenir au plus tard le 30 novembre 2018.

Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive :
- que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible

BF PhF

de rendre LE BIEN impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner,

- que les prescriptions pouvant résulter du règlement du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine applicable au Site Patrimonial Remarquable du Paysage Langrois n'imposent pas un surcoût financier au BENEFICIAIRE.

Droits de préemption ou de préférence

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire qui sera chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

Libération des lieux par le preneur en place

Le BIEN objet des présentes étant loué au profit de Monsieur Philippe FERRUT, preneur en place, demeurant Ferme de la Corvée RN19, Corlée, 52200 LANGRES, en vertu d'un bail verbal en date du 1er janvier 1980,

La présente vente est soumise à la condition suspensive :

- que le preneur en place, Monsieur Philippe FERRUT, consente à la résiliation pure et simple du bail ci-dessus relaté et renonce, le cas échéant, à son droit de préemption, uniquement sur les parcelles objets des présentes.

Droits réels - hypothèques

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Obtention d'un permis de construire et de l'autorisation administrative d'exploiter un site de méthanisation:

La présente convention est soumise à la condition suspensive de :

a) l'obtention par le BENEFICIAIRE, au plus tard le 30 novembre 2018, d'un permis de construire autorisant la réalisation d'une unité de méthanisation et l'obtention de l'autorisation administrative nécessaire à l'exploitation d'une Unité de méthanisation

b) l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme.

Adaptation de la construction au sol

Si l'étude du sol diligentée par le BENEFICIAIRE dans le délai de 15 mois mois des présentes entraîne l'obligation de recourir à des techniques

BF

d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis, le BENEFICIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité.

Absence de prescription de fouilles archéologiques :

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'absence de prescriptions administratives imposant l'obligation pour le Bénéficiaire de réaliser des fouilles archéologiques même préventives.

Autres conditions suspensives :

Obtention par le BENEFICIAIRE de tous permis, accords, autorisations, contrats et conventions, libres de tous recours, purge de tous droits de préemption, et de tous autres éléments nécessaires au financement, à la construction, au raccordement (raccordement électrique, de télécommunication, d'eau, raccordement pour l'injection du biométhane au réseau de gaz naturel de GRDF, sans que cette liste soit pour autant exhaustive ; le cas échéant, autorisations des propriétaires de terrains privés pour passage des raccordements) et à l'exploitation de l'Unité de Méthanisation définie ci-avant sur les Biens.

Le BENEFICIAIRE devra être en mesure de justifier de l'obtention desdites autorisations au plus tard le 30 novembre 2018.

Condition suspensive de réitération, par acte authentique, de la promesse unilatérale de vente sous conditions suspensive portant sur la parcelle sise à LANGRES (Haute Marne) cadastrée Section 144 A n° 136 :

Comme il a plus avant été précisé aux termes du PREAMBULE, le Bénéficiaire envisage de réaliser une Unité de Méthanisation agricole sur la commune de LANGRES (52500).
La faisabilité de l'Unité de Méthanisation suppose, hormis l'acquisition des parcelles objets de la présente promesse, l'acquisition d'une surface d'environ 01 hectare 70 ares à prendre sur une parcelle de plus grande contenance sise à LANGRES (Haute Marne) cadastrée Section 144 A n° 136 lieudit "AUX AGEOTTES", parcelle sur laquelle l'Unité de Méthanisation sera probablement majoritairement implantée.

A cet effet, une promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives en date du 06 juillet 2017 a été consentie par Madame Bernadette VAULOT, veuve de Monsieur Pierre FERRUT, et sa fille, Madame Anne-Marie FERRUT, épouse de Monsieur Dominique LAMOTTE, au profit de la Société OPALE ENERGIES NATURELLES, ou toute personne physique ou morale substituée ou désignée par elle, sur ladite parcelle ci-avant visée.

La présente promesse est donc soumise à la réitération, par acte authentique, dès avant ou simultanément à la réitération de la présente

promesse par acte authentique, de la promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives en date du 06 juillet 2017 consentie par Madame Bernadette VAULOT, veuve de Monsieur Pierre FERRUT, et sa fille, Madame Anne-Marie FERRUT, épouse de Monsieur Dominique LAMOTTE, au profit de la Société OPALE ENERGIES NATURELLES, ou toute personne physique ou morale substituée ou désignée par elle.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT

EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

En cas de non-réalisation de l'une des conditions suspensives prévue dans l'intérêt du BENEFICIAIRE, ce dernier, pourra unilatéralement renoncer à l'une ou plusieurs d'entre elles.

Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Cette renonciation ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFICIAIRE

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis de construire, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu,
- à effectuer toutes études de sol, de sous-sol et toutes études dites "géotechniques", qu'il jugerait nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu,
- à poursuivre toutes démarches nécessaires et notamment missionner un géomètre-expert à l'effet de procéder à tous arpentages, bornages (le cas échéant en vue de division parcellaire) qu'il jugerait nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu,
- à déposer tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, le BENEFICIAIRE donne d'ores et déjà tous pouvoirs au PROMETTANT à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par lui.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

BF BF

Etat du bien

Le BENEFICIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Servitudes

Le BENEFICIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi,
- et qu'il n'en a créée aucune à l'exception de la servitude active de passage créée aux termes d'un acte en date du 20 mai 1983, publiée au Service de la Publicité Foncière de CHAUMONT le 19 juillet 1983. Les termes de cette servitude qui concerne la parcelle cadastrée Section A n° 438 sont rappelés en **annexe 5.**

En cas de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

Impôts et taxes

Le BENEFICIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujetti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

Situation administrative

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

B.F

Renseignements hypothécaires

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

Risques naturels, miniers et technologiques

LE PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que la Commune est concernée par les risques suivants :

Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)
Rupture de barrage
Séisme Zone de sismicité: 1
Transport de marchandises dangereuses

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique tel que cela résulte des informations figurant sur la page du site internet "prim.net" demeurée annexée **(annexe 6).**

Il n'est pas annexé d'état des risques naturels, miniers et technologiques datant de moins de six mois à la présente promesse, les informations figurant sur la page du site internet "prim.net" ci-dessus mentionnée précisant ce qui suit :

"... Cette commune n'est pas soumise à la réglementation relative à l'Information Acquéreur Locataire car:
- aucun plan de prévention des risques n'y est prescrit et/ou approuvé,
- elle n'est pas située dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5."

Vestiges archéologiques

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Environnement

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions législatives et règlementaires en matière de protection de l'environnement et notamment les articles L514-20 et suivants et L541-1 et suivants du code de l'environnement.

A cet égard le Promettant déclare que :

- Les Biens n'ont pas supporté une activité soumise régie par la règlementation des installations classées pour la protection de l'environnement

BF RhF

OM

- Ne pas avoir produit ou stocké sur les Biens, par lui-même ou tout occupant, soit en surface, soit en souterrain, de déchets ou substances toxiques.

Par conséquent, si le Bénéficiaire lève l'option et si la vente se réalise, la vente sera conclue libre de tous déchets au sens du code de l'environnement, le Promettant prenant en charge les éventuels frais d'évacuation et de traitements.

APPLICATION DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

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.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

RF

REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

. à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
. à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
. au prix stipulé payable comptant.

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du Promettant.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les trente (30) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus. Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie. La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Carence du PROMETTANT

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

BF PhF

OM

Carence du BENEFICIAIRE

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéficie de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT. Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis à la formalité de l'enregistrement auprès de la Recette des impôts compétente.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

B F

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

TELLES SONT LES CONVENTIONS DES PARTIES

Fait à Fontain

Le 11 Septembre 2017

Fait, du consentement des parties, en autant d'exemplaires que de parties dont un exemplaire en sus pour les Services de l'enregistrement.

Signatures :

Le Promettant :

Madame Bernadette FERRUT, née VAULOT, B Ferrut

Monsieur Philippe FERRUT,

Le Bénéficiaire :

Signature précédée de la mention *''Bon pour acceptation de la promesse de vente en tant que promesse de vente"*

Bon pour acceptation de la promesse de vente en tant que promesse de vente

Intervenant – L'exploitant agricole :

B.F
RAR

OM

ANNEXE 1 – EXTRAIT KBIS DE LA SOCIETE OPALE ENERGIES NATURELLES

Greffe du Tribunal de Commerce de Besançon
1 RUE MEGEVAND
25000 BESANCON

N° de gestion 2008B00482

Code de vérification 02e0Dfnoyb
https://www.infogreffe.fr/controle

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES
à jour au 23 mars 2017

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

Immatriculation au RCS, numéro	505 092 957 R.C.S. Besançon
Date d'immatriculation	02/07/2008
Dénomination ou raison sociale	OPALE ENERGIES NATURELLES
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Capital social	350 000,00 Euros
Adresse du siège	17 rue du Stade 25660 Fontain
Activités principales	L étude le développement le financement et l exploitation de site de production d'électricité à partir de sources d'énergies renouvelables (éolien, solaire, biomasse, biogaz). Toutes activités de conseil liées au développement de projets d'énergies renouvelables.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 01/07/2107
Date de clôture de l'exercice social	31 décembre

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

Président

Dénomination	SNOWDONIA
Forme juridique	Société par actions simplifiée
Adresse	5 rue de la Malthère 25660 Gennes
Immatriculation au RCS, numéro	799 014 592 RCS Besançon
Représentant permanent	
Nom, prénoms	LAURENT Jean-Pierre
Date et lieu de naissance	Le 28/11/1969 à Paris 14 (75)
Nationalité	Française
Domicile personnel	5 rue de la Malthère 25660 Gennes

Directeur général

Nom, prénoms	JEANGIRARD Sébastien
Date et lieu de naissance	Le 16/11/1972 à Pontarlier (25)
Nationalité	Française
Domicile personnel	9 rue de la Mairie 25870 Auxon-Dessous

Commissaire aux comptes titulaire

Dénomination	VR AUDIT SARL
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Adresse	16 rue Suard 25000 Besançon
Immatriculation au RCS, numéro	485 210 181 RCS Besançon

Commissaire aux comptes suppléant

Nom, prénoms	LEVREY Thierry
Lieu de naissance	Inconnue
Nationalité	Française
Domicile personnel ou adresse professionnelle	16 rue Suard 25000 Besançon

Greffe du Tribunal de Commerce de Besançon
1 RUE MEGEVAND
25000 BESANCON

N° de gestion 2008B00482

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Adresse de l'établissement	17 rue du Stade 25660 Fontain
Activité(s) exercée(s)	L étude le développement le financement et l exploitation de site de production d'électricité à partir de sources d'énergies renouvelables (éolien, solaire, biomasse, biogaz). Toutes activités de conseil liées au développement de projets d'énergies renouvelables.
Date de commencement d'activité	01/07/2008
Origine du fonds ou de l'activité	Création
Mode d'exploitation	Exploitation directe

IMMATRICULATION HORS RESSORT

R.C.S. Nimes

OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

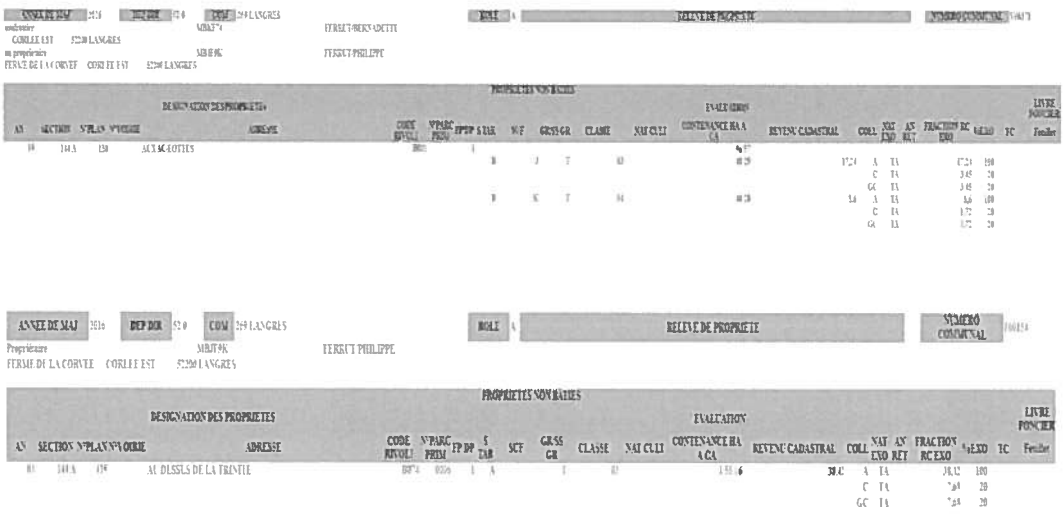
- Mention n° 7350 du 29/12/2015	Augmentation de capital à compter du 23/12/2015 Ancien : 50000 EUR Nouveau : 350000 EUR Modification relative aux personnes dirigeantes et non dirigeantes à compter du 01/01/2016 : Partant : LAURENT Jean Pierre, Président Nouveau : SNOWDONIA (SAS) représentée par LAURENT Jean-Pierre Président

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

B.F.

ANNEXE 2- JUSTIFICATIF DE PROPRIETE



ANNEE DE MAJ 2016 DEP DIR 52 0 COM 259 LANGRES RELEVE DE PROPRIETE

Propriétaire MBUT9K FERSET PHILIPPE

FERME DE LA CORVEE CORLEE EST 52200 LANGRES

PROPRIETES NON BATIES

AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	EP	DP	S TAR	NAT	GR/SS/GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	LIVRE FONCIER Feuillet
16	144 A	130		AU MACROTTES	860		1							0 27								
									B		J	T	03	0 25	17,24	A	TA		17,24	100		
																C	TA		3,45	20		
																GC	TA		3,45	20		
									B		K	T	04	0 02	5,6	A	TA		5,6	100		
																C	TA		1,72	20		
																GC	TA		1,72	20		

ANNEE DE MAJ 2016 DEP DIR 52 0 COM 259 LANGRES RELEVE DE PROPRIETE

Propriétaire MBUT9K FERSET PHILIPPE

FERME DE LA CORVEE CORLEE EST 52200 LANGRES

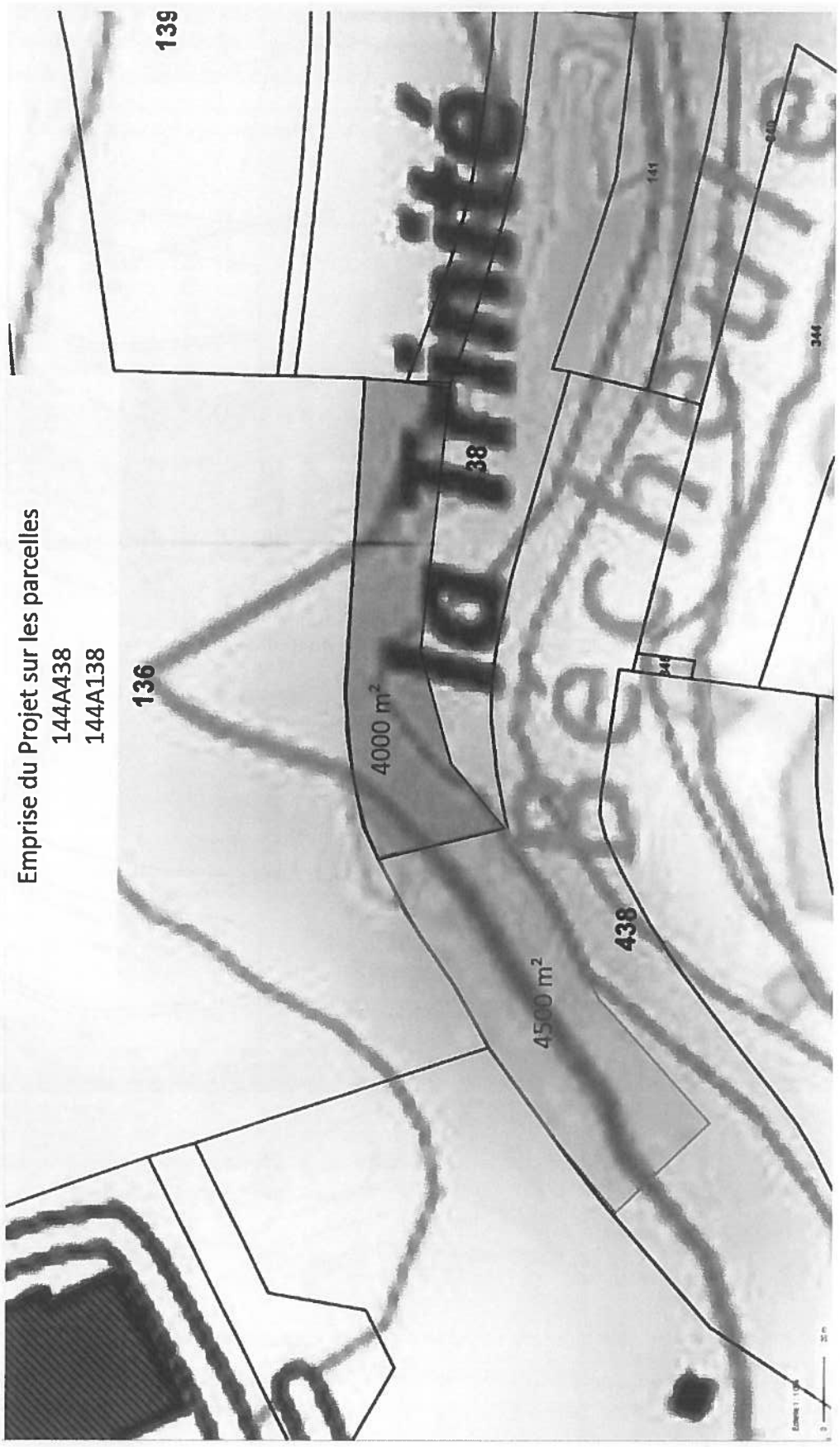
PROPRIETES NON BATIES

AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	EP	DP	S TAR	NAT	GR/SS/GR	CLASSE	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO	TC	LIVRE FONCIER Feuillet
01	144 A	479		AU DESSUS DE LA TRENTE	860	0006	1		A		T	03		1 55	38,42	A	TA		38,42	100		
																C	TA		7,68	20		
																GC	TA		7,68	20		

B.F PhP

Am

ANNEXE 3 PLAN INDICATIF D'EMPRISE DU PROJET DE METHANISATION SUR LES PARCELLES 144A n° 138 et n° 438



B.F

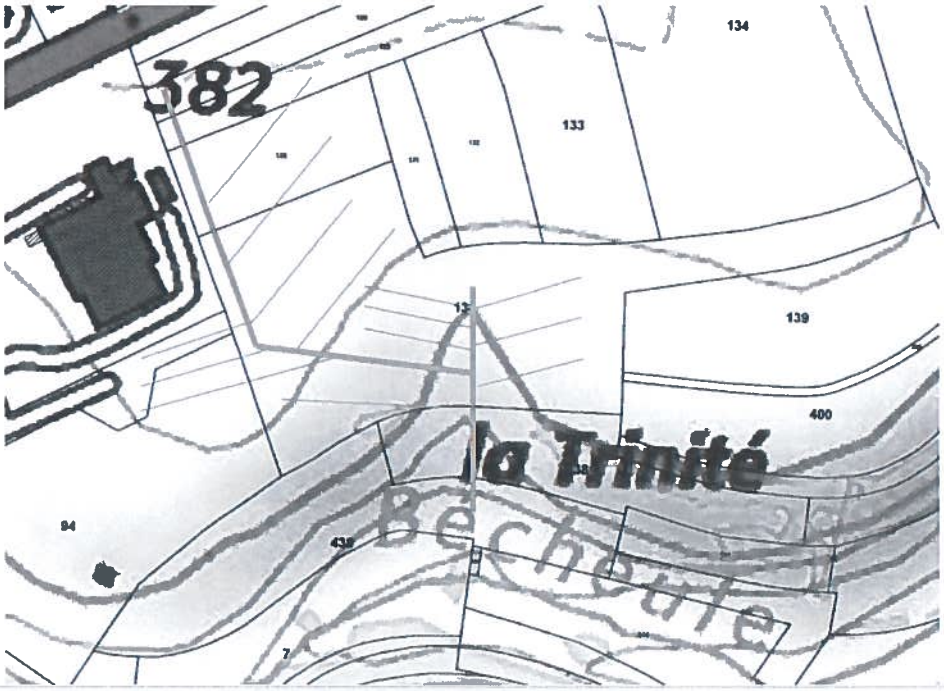
RhR

OM

ANNEXE 4 : RESEAU DE DRAINAGE EXISTANT- ET RESEAU DE DRAINAGE PREVISIONNEL

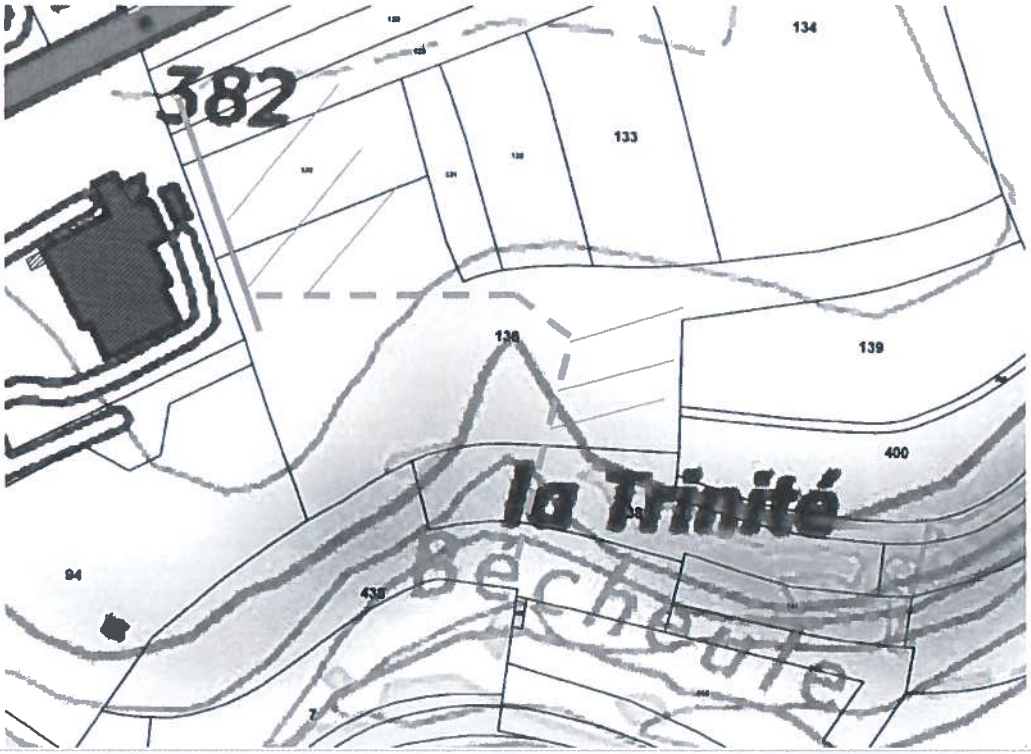
Réseau de drainage existant

Plan approximatif



Réseau de drainage à maintenir

Plan approximatif du maintien du drainage



ANNEXE 5 –RAPPEL DE SERVITUDES
Acte de vente par l'indivision CATHERINET au profit de M. Philiipe FERRUT en date du 30 mars 1988

...

"CONSTITUTION DE SERVITUDE

"Pour permettre à MM. CATHERINET d'accéder à la parcelle de "terrain cadastrée section A n° 5 (24 ca sol) et n° 6 (2 ha 95 a 25 ca "verger) lieudit "AU DESSUS DE LA TRINITE", territoire de LANGRES, Pré "fixe I44, (ex CORLEE) fonds dominant, dont ils sont propriétaires "de la même manière que leur appartient la parcelle vendue, M. et Mme "MAS acquéreurs, leur concèdent, ce qui est accpeté par M. André "CATHERINET, nom et es-nom, à titre de servitude réelle et perpétuelle "un droit de passer sur leur fonds, terrain présentement acquis, fonds "servant, afin de pouvoir rejoindre la R.N I9, seule voie publique "existant à proximité.

"Ce droit de passage s'exercera à l'endroit le moins dommagea "ble pour le fonds de M. et Mme MAS, c'est à dire sur une bande de "terrain de quatre mètres de largeur et rejoignant chacune des portes "de la propriété vendue, l'une ouvrant sur la R.N I9 l'autre ouvrant "sur la propriété conservée par LE VENDEUR

"Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout "temps et à toute heure par MM. CATHERINET, les membres de leurs famil "leurs domestiques, et employés, puis ultérieurement et dans les mêmes "conditions par les propriétaires successifs du fonds enclavé, pour se "rendre à celui ci et en revenir, avec tous les animaux, instruments, "machines ou autres choses nécessaires à la seule exploitation agricol "dudit fonds, le tout à charge de prendre les précautions utiles pour "empêcher lors de l'ouverture des portes d'accès, la sortie des bestiau "qui se trouveraient dans le pré.

"Tous les frais d'entretien ou de réparation aux portes "d'accès pratiquées dans la cloture appartenant à M. et Mme MAS, seron "à la charge de M.et Mme MAS qui s'y obligent expressement, de même "ceux ci s'engagent à entretenir en bon état de viabilité et à leurs "seuls frais l'ensemble de l'assiette de ce droit de passage qui demeu "rera en nature de pré. Toutefois le bénéficiaire du droit de passage d "meurera tenu à remettre en l'état l'assiette du droit de passage pour "le cas où il aurait lui même occasionné des dégâts."

...

B.F
R

ANNEXE 6

prim.net
Cliquez pour activer Adobe Flash Player

A+ A- 🖶

RUBRIQUES

- Rechercher une commune à risques
- Consultation de la base de données Gaspar
- Modèles IAL
- FAQ IAL
- Guide IAL
- Relancer une recherche

Résultat de la recherche

Langres
Code Insee : 52269 - Code postal : 52200
Population : 8082
Département : HAUTE-MARNE - Région : Champagne-Ardenne

AFFICHER TOUT

Risques

Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)
Rupture de barrage
Séisme Zone de sismicité 1
Transport de marchandises dangereuses

État des risques naturels, miniers et technologiques

Cette commune n'est pas soumise à la réglementation relative à l'information Acquéreur Locataire car

- aucun plan de prévention des risques n'y est prescrit et/ou approuvé
- elle n'est pas située dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5

Si toutefois vous constatez une erreur, merci de nous le faire savoir via ce formulaire

- **Déclaration pré-renseignée des sinistres indemnisés** (article L 125-2 & L 125-2 du code des assurances)

Information préventive

La transmission des informations au maire (TIM) a été réalisée par le préfet le 08/03/2004
Le dossier d'information communal des risques majeurs (Dicrim) a été par le maire le 08/03/2004

- Télécharger
  - **l'affiche d'information communale sur les risques et les consignes**
- Consulter
  - **Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM)**
- Accéder
  - **à la cartographie du risque "mouvement de terrain" sur la commune**

Atlas de Zone Inondable

Aléa	Nom de AZI	Date arrêté
Inondation	AZI Marne Amont	12/09/2008

Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	31/07/1992	31/07/1992	20/10/1992	05/11/1992
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Mise à jour : 19/06/2010