

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - Département de l'Ain

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

TERRE VALSERHÔNE

35 rue de la Poste – Châtillon-en-Michaille - 01200 VALSERHÔNE

☎ : 04 50 48 19 78 - Courriel : info@terrevalserhone.fr

Délibération n°26-DB013

Bureau Communautaire du 05 mars 2026

L'an deux mille vingt-six, le cinq mars, le Bureau communautaire, légalement convoqué s'est réuni en séance ordinaire, salle du conseil mairie annexe Châtillon-en-Michaille à Valserhône, sous l'autorité de Monsieur Patrick PERRÉARD, Président.

Présents :

BILLIAT :

CHAMPFROMIER :

CHANAY : Elisabeth JEAMBENOIT

CONFORT : Daniel BRIQUE

GIRON : Florian MOINE

INJOUX-GENISSIAT : Denis MOSSAZ - Joël PRUDHOMME

MONTANGES :

PLAGNE : Philippe DINOCHÉAU

SAINT-GERMAIN-DE-JOUX : Gilles THOMASSET

SURJOUX - LHOPITAL : Frédéric MALFAIT

VALSERHÔNE : Patrick PERREARD – Jean-Pierre FILLION - Catherine BRUN

VILLES : Guy SUSINI

Absents : Jean-Marc BEAUQUIS - Jacques VIALON - Christophe MARQUET - Régis PETIT - Marie-Françoise GONNET - Benjamin VIBERT

Procuration : Isabelle DE OLIVEIRA à Patrick PERREARD - Serge RONZON à Jean-Pierre FILLION

Présents : 12

Pouvoirs : 2

Votants : 14

Date de la convocation : 24 février 2026

Secrétaire de séance : Catherine BRUN

Nature de l'acte : 3. Domaines et Patrimoine – 3.1 Acquisitions

Objet : Acquisition de parcelles sur la ZAE de La Plaine à intervenir avec les consorts Gavaggio

Monsieur Patrick PERREARD, Président, rappelle que, dans le cadre du projet d'aménagement de la zone d'activités intercommunale de La Plaine, la Communauté de communes a confié une mission de négociation foncière à la SAFER afin d'acquérir le foncier ne lui appartenant pas.

Aussi, les consorts GAVAGGIO ont décidé de céder à la Communauté de communes les parcelles de terrain non bâtis :

- section AB n°0046 et 0047, au lieu-dit Aux Combettes d'une superficie respective de 2870 m² et de 1454 m²,
- section 0910A n°0215 au lieu-dit Boissaute d'une superficie de 1665 m².

Soit une superficie de 5989 m² pour la somme de 78 180,00 €, hors frais de notaire.

Il invite en conséquence les membres du Bureau communautaire à se prononcer.

Le Bureau de la Communauté de Communes Terre Valserhône,

Après avoir entendu l'exposé du Président,

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 1311-10,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques,

VU les statuts de la communauté de communes Terre Valserhône, et notamment sa compétence de création et d'aménagement des zones d'activités économiques,

VU la délibération n°24-DC081 du conseil communautaire en date du 11 juillet 2024 relative aux délégations d'attributions accordées par le conseil communautaire au bureau communautaire et au président, notamment se prononcer sur les acquisitions amiables d'un montant HT compris entre 0 et 500 000 € hors frais,

VU la promesse unilatérale de vente signée par les consorts GAVAGGIO consentie à la Communauté de communes, annexée,

Après en avoir délibéré,

À l'unanimité

DÉCIDE

- **D'APPROUVER** l'acquisition des parcelles section AB n°0046 et 0047, au lieu-dit Aux Combettes d'une superficie respective de 2870 m² et de 1454 m², et section 0910A n°0215 au lieu-dit Boissaute d'une superficie de 1665 m², pour un montant de 78 180,00 € hors frais de notaire.
- **D'APPROUVER** la promesse unilatérale de vente consentie à la Communauté de communes, telle que jointe en annexe.
- **D'APPROUVER** les frais liés l'acquisition desdites parcelles (frais de notaire, impôts et taxes divers, ...).
- **D'AUTORISER** le Président à signer la promesse de vente consentie par les consorts GAVAGGIO, l'acte de cession ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

- DE DIRE que les dépenses correspondantes seront inscrites au budget principal de l'année 2026 et 2027.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susvisés.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Le Président de la Communauté de Communes Terre
Valserhône certifie le caractère exécutoire du présent acte
transmis en Sous-Préfecture de Nantua, le :

Publié le : **- 9 MARS 2026**

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de
Lyon 184, rue Duguesclin – 69003 LYON ou
www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de
sa publication.

La secrétaire de séance,
Catherine BRUN



Le Président,
Patrick PERRÉARD



PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

(Exonérée des droits d'enregistrement - article 1042 du C.G.I. ou article 1045 I CGI en cas de DUP prononcée)

EXPOSE PREALABLE

La Communauté de Communes Terre Valserhône (TVI) projette l'aménagement d'une zone d'activités économique (ZAE), dénommée « La Plaine », sur la Commune de VALSERHONE (Ain).

C'est dans ce contexte que la Safer Auvergne-Rhône-Alpes a été chargée d'intervenir en qualité de négociateur foncier, afin de recueillir les accords nécessaires à l'acquisition des parcelles concernées par ce projet.

LE PROMETTANT

1°) Madame Marie Caroline Hélène Lysiane GAVAGGIO, [REDACTED]

Est présente à l'acte.

2°) Madame Véronique Ginette Marcelle GAVAGGIO, [REDACTED]

Non présente à l'acte mais représentée par Mme Stéphanie BOUCHER, en vertu d'une procuration sous-seing privé en date à NANTE, le 10 juillet 2025.

3°) Monsieur Bertrand Edouard GAVAGGIO, commercial, époux de Madame Marelys RIVERO PAREDES, demeurant à [REDACTED]

Est présent à l'acte.

4°) Monsieur Jean Emmanuel Henri GAVAGGIO, [REDACTED]

Est présent à l'acte.

Tous domiciliés en l'Etude de Maître TRIOLLIER, notaire à OYONNAX (Ain).

Le promettant déclare qu'il a la libre disposition des biens objet de la présente promesse et qu'il n'existe aucune procédure collective en cours, ni aucun état de cessation des paiements, aucune procédure de surendettement, aucune action judiciaire ou administrative en cours, aucune injonction de travaux, ni aucune procédure de saisie immobilière en cours.

LE BENEFICIAIRE

La Communauté de Communes Terre Valserhône, dont le siège se situe à VALSERHONE (01200), 35 rue de la Poste. Représentée par son Président Patrick PERREARD.

Paraphe
BG

Paraphe
MEG

Paraphe
[Signature]

Paraphe
VG

Faculté de substitution :

Le bénéficiaire se réserve la possibilité de se substituer toute personne physique ou morale pour réaliser la cession de tout ou partie des droits conférés par ladite promesse, soit avant la levée d'option, soit après la levée d'option prévue au paragraphe 5. Cette faculté de substitution ne pourra être exercée qu'avec l'accord exprès préalable de la Safer.

En cas de substitution totale ou partielle, le bénéficiaire notifiera au promettant, au domicile élu dans la promesse, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'identité de toute personne physique ou morale substituée et la désignation cadastrale des biens sur lesquels portent la ou les substitutions.

Quelles que soient les modalités de réalisation de la présente promesse, le bénéficiaire devra assurer la bonne exécution du contrat aux conditions de charges et de prix convenues jusqu'à la signature de l'acte authentique auquel il prendra part, et il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente. Il est toutefois précisé que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L. 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Le promettant s'engage à vendre un fonds immobilier dont la désignation cadastrale figure ci-dessous au bénéficiaire ou à toute personne qu'elle se substituerait, et ce de façon irrévocable et sans possibilité de rétractation pour quelque motif que ce soit jusqu'à la date limite de levée d'option indiquée au paragraphe 5. Il engage expressément ses héritiers ou représentants, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à vendre au bénéficiaire à première réquisition les biens dont il s'agit.

L'inexécution de son engagement par le promettant pourra toujours se résoudre en nature, par la constatation judiciaire de la vente, à la demande et au profit du bénéficiaire ou du substitué ayant levé l'option dans le délai contractuellement prévu, nonobstant les dispositions de l'article 1142 du Code civil

1. DESIGNATION DES IMMEUBLES

Une propriété rurale située sur la commune de **VALSERHONE (01200)**, (Châtillon-en-Michaille) divers lieudits, Plusieurs parcelles de terrain non bâties, cadastrée :

PLUi	Section	N°	Sub.	Lieu-dit	Nature cadastrale	Surface
1AUAi	AB	0046		AUX COMBETTES	Prés	28 a 70 ca
1AUAi	AB	0047		AUX COMBETTES	Prés	14 a 54 ca
1AUAi / N	0910A	0215		BOISSAUTE	Taillis simples	16 a 65 ca

Total : 59 a 89 ca

Tels que ces immeubles existent à ce jour avec toutes leurs dépendances, tous droits notamment de mitoyenneté pouvant en dépendre et tous immeubles par destination pouvant y être attachés sans réserve. (A titre indicatif et non limitatif, sont immeubles par destination et sont donc compris dans la présente promesse de vente : les foins, pailles et bois sur pied, installations fixes d'irrigation et de drainage, clôtures, plantations, éléments d'équipement des bâtiments fixés au gros œuvre...).

Le promettant s'engage à ne pas modifier l'état des biens à compter de la signature des présentes et s'engage à les laisser en l'état. Le promettant autorise d'ores et déjà la visite des biens par le bénéficiaire, ou toute personne substituée ou habilitée par le bénéficiaire, préalablement à la régularisation de la vente par acte authentique

2. REGIME DE PROPRIETE DES BIENS

Le promettant déclare qu'il est seul propriétaire desdits biens et qu'aucune construction n'a été édifiée par un tiers occupant.

3. ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le **VENDEUR** s'oblige à justifier pour la constatation authentique de la réalisation des présentes d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné. Il déclare en être seul propriétaire en vertu du ou des actes qui seront relatés dans l'acte authentique de vente des biens objets des présentes.

4. SITUATION LOCATIVE

Les parcelles objet de la présente promesse de vente est actuellement occupée par Monsieur Lionel CART, dont le siège d'exploitation est situé à VALSERHONE (01200)1153 route de la Plaine.

5. DATE D'ECHEANCE DE LA LEVEE D'OPTION DE LA PROMESSE DE VENTE : DANS LES 12 MOIS A COMPTER DE LA SIGNATURE DES PRESENTES

La réalisation de la présente promesse de vente ne pourra avoir lieu que si le bénéficiaire en fait la demande par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi) adressée au domicile du promettant au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée ci-dessus, sans que le promettant ne puisse se rétracter pour quelque motif que ce soit jusqu'à cette date.

A défaut pour le bénéficiaire d'avoir levé l'option par lettre recommandée avec avis de réception (le cachet de la poste expéditrice fera seul foi) adressée au domicile élu du promettant au plus tard à la date d'échéance de la levée d'option précisée ci-dessus, il sera déchu des droits que lui confère la présente promesse, laquelle deviendra caduque de plein droit et sans formalité, le promettant étant dans ce cas délié de tout engagement.

Paraphe

BG

Paraphe

MEG

Paraphe

L G

Paraphe

V G

En cas de levée d'option par le bénéficiaire ou toute personne substituée, la signature de l'acte authentique de vente devra avoir lieu au plus tard dans les trois mois de la date d'envoi de la levée d'option, en l'étude du notaire susnommé. A défaut de comparution du promettant pour la signature de l'acte authentique, ou en cas de refus de signer ledit acte, il sera dressé un procès-verbal de carence et le bénéficiaire ou le substitué pourra se pourvoir en justice pour solliciter la réalisation forcée de la vente, outre tous dommages et intérêts. Inversement, si le bénéficiaire ou le substitué qui a levé l'option ne procède pas à la signature de l'acte authentique, le promettant pourra à sa convenance soit demander judiciairement la constatation de la vente, soit retrouver immédiatement et sans formalité la libre disposition des biens objets de la présente promesse et réclamer le versement à son profit des dommages et intérêts

6. TRANSFERT DE PROPRIETE - ENTREE EN JOUISSANCE

La présente ne saurait en aucune manière emporter transfert de propriété.

Si la réalisation de la présente promesse de vente est demandée :

- le transfert de propriété ne sera réalisé qu'à la date de régularisation de la vente par acte authentique,
- le bénéficiaire aura la jouissance de l'immeuble vendu selon les modalités suivantes :
 - Date : au jour de la signature de l'acte
 - Mode : par la perception des fermages tel que prévu par la convention mentionnée au paragraphe 4 des présentes.

7. PRIX DE VENTE ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente est consentie moyennant le prix principal de **SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE CENT QUATRE-VINGT EUROS (78.180,00 €)**.

Lequel prix sera payé en totalité au promettant par la comptabilité du notaire instrumentaire.

Le paiement du prix de vente interviendra après accomplissement des formalités de publicité foncière au service de la publicité foncière compétent et après remise d'une copie authentique portant mention de cette publicité ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe I de l'article D 1617-19 du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux. La collectivité s'oblige à émettre le mandat nécessaire pour que le paiement ait lieu entre les mains du notaire dans les plus brefs délais.

8. CHARGES SUPPORTEES PAR LE BENEFICIAIRE EN CAS DE VENTE

Cotisations MSA

Les cotisations de l'année en cours à la date de la signature de l'acte resteront entièrement à la charge de l'ancien exploitant.

Impôts et taxes liés au foncier (dont TFB, TFNB)

Remboursement postérieurement à la signature de l'acte authentique

A compter de l'entrée en jouissance prévue ci-dessus, le bénéficiaire remboursera au promettant les impôts et taxes liés au foncier dans la mesure où le promettant lui aura transmis une copie des appels correspondants dans le mois où il les aura reçus, faute de quoi il en conservera la charge.

Autres charges

D'une manière générale, tous les frais et droits qui seront la suite et la conséquence nécessaire de la présente promesse seront, si la vente se réalise, supportés par le bénéficiaire.

9. DIAGNOSTICS TECHNIQUES A LA CHARGE DU PROMETTANT ET AUTRES DECLARATIONS MENTIONNES A L'ANNEXE II

risques naturels miniers et technologiques [x]

10. RENSEIGNEMENTS ET CONDITIONS PARTICULIERES

Si la réalisation en est demandée, la vente aura lieu aux conditions particulières mentionnées ci-après et éventuellement à l'annexe IV "Autres conditions particulières" (pacte de préférence, servitudes, drainage, irrigation, travaux effectués par le preneur en place avec l'accord du propriétaire, frais de géomètre, frais divers, transfert de droits à paiement unique...).

Mérules

Les parties sont informées des dispositions du Code de la construction et de l'habitation qui disposent que :

- art. L 133-7 : Dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule dans un immeuble bâti, l'occupant de l'immeuble contaminé en fait la déclaration en mairie. A défaut d'occupant, la déclaration incombe au propriétaire.

- art. L 133-8 : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mэрule sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mэрule. En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment situé dans ces zones, les bois et matériaux contaminés sont incinérés sur place ou traités avant tout transport si leur destruction par incinération sur place est impossible. La personne qui a procédé à ces opérations en fait la déclaration en mairie.

- art. L 133-9 : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L 133-8, une information sur la présence d'un risque de mэрule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L 271-4.

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mэрules dans un bâtiment, la mэрule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le promettant déclare qu'à sa connaissance, la construction n'est pas infestée de mэрules ou autres champignons lignivores et ne l'a jamais été et qu'il n'existe pas de zones de condensation interne, ni de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tâche de couleur marron ou l'existence de filaments blanc à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Paraphe

BG

Paraphe

MEG

Paraphe

L G

Paraphe

V G

Cette absence de signes révélateurs ne garantit pas pour autant l'absence de mérules, une recherche de la présence éventuelle de mérules par un diagnostiqueur spécialisé étant conseillée.

Protection de l'environnement - pollution des sols

Le promettant et le bénéficiaire sont informés des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement relatées ci-après : « Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat, ou selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionnée par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Le promettant et le bénéficiaire sont en outre informés des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement relatées ci-après : « Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement 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'acheteur 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 disproportionnée par rapport au prix de vente ».

Le promettant et le bénéficiaire sont en outre informés que pour ce qui concerne le traitement des terres qui sont excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, sont soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution ; que le vendeur doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le bien. Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte. Le Code de l'environnement exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente. Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances. Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation, que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers qu'il ne connaissait pas l'existence des déchets et l'incapacité du producteur de faire face à ses obligations.

Le promettant autorise d'ores et déjà le bénéficiaire ou toute personne de son chef à pénétrer sur les lieux et à réaliser les sondages et autres recherches utiles, à condition qu'il remette les lieux en l'état après l'intervention sans dégradation des lieux

Le promettant déclare que :

- il n'a pas exploité personnellement une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- qu'à sa connaissance : l'activité exercée dans l'immeuble vendu n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ; que le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ; qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ; qu'il ne s'est pas produit d'accident ou d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ; qu'il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés et qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de détenteur, aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble.

Archéologie préventive

Le promettant et le bénéficiaire déclarent être informés des dispositions de l'article L 521-1 du Code du patrimoine qui indiquent que l'archéologie préventive « a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement ».

Le promettant déclare que le terrain objet de la présente promesse n'a pas fait l'objet d'une fouille préventive destinée à préciser l'existence d'un risque archéologique éventuel. Le bénéficiaire est informé qu'un diagnostic relatif à l'archéologie préventive peut être éventuellement demandé par le préfet sur les biens immobiliers objet des présentes et que ce diagnostic peut entraîner notamment une augmentation des délais et des coûts de l'éventuelle construction projetée.

Paraphe
BG

Paraphe
MEG

Paraphe
LG

Paraphe
VG

Vestiges archéologiques

Le promettant et le bénéficiaire déclarent être informés des dispositions de l'article L541-1 du Code du patrimoine desquelles il résulte que les vestiges archéologiques immobiliers découverts dans un terrain sont présumés être la propriété de l'Etat. Cette présomption de propriété de l'Etat ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Le promettant déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de vestiges archéologiques dans les biens immobiliers objet de la présente promesse.

Mines

Le promettant et le bénéficiaire déclarent être informés des dispositions de l'article L 154-2 alinéa 1^{er} du Code minier qui indiquent que « le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente ».

Le promettant déclare qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds des biens immobiliers objet de la présente promesse.

Aléa-retrait gonflement des argiles

Au vu des informations mises à la disposition du promettant par le préfet du département, le promettant déclare que les biens objet des présentes sont concernés par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département, établie par le ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'énergie. Il apparaît sur cette cartographie, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé, que ces biens sont situés en zone **FAIBLE**.

Le bénéficiaire reconnaît être informé qu'un guide de recommandations destiné à prévenir, dans l'habitat individuel, des désordres consécutifs à l'aléa-retrait gonflement des argiles est mis à la disposition du public.

11. DECLARATIONS GENERALES

Le promettant s'engage à :

- ne pas conférer des servitudes, ni renouveler les locations s'il en existe, ni changer la nature des immeubles notamment l'état cultural tel que décrit aux présentes ;
- faire son affaire, si la réalisation de la présente promesse est demandée, de la résiliation à ses frais des différents contrats d'assurance pouvant exister et ce, à la date de signature de l'acte authentique de vente, et du règlement de redevances résultant des abonnements souscrits auprès des services publics, jusqu'à la date de la vente ;
- ne pas hypothéquer, nantir ou gager les biens dont il s'agit pendant la durée de la présente promesse de vente, les aliéner ou procéder à un partage. Dans le cas où l'immeuble serait grevé d'inscriptions de privilège ou d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire, nanti ou gagé, le promettant s'engage à en rapporter à ses frais et sans délai, mains levées et certificats de radiation.

12. RECUEIL DE CONSENTEMENT POUR LA NOTIFICATION PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE

Les signataires déclarent consentir à ce que l'adresse courriel et le numéro de téléphone portable mentionnés ci-dessous, dont ils sont titulaires, soient utilisés dans le cadre des échanges avec la Safer Auvergne-Rhône-Alpes, via des prestataires agréés choisis par elle, et notamment en vue de :

- La signature de documents électroniques (DocuSign)
- Envoi et la réception d'une lettre recommandée électronique lorsque la loi permet cette forme de notification conformément à l'article L100 I du Code des postes et des communications électroniques (AR24).

Les signataires déclarent à cet effet disposer d'un accès personnel à internet, d'un téléphone portable, d'une ligne téléphonique et de la possibilité d'imprimer le document électronique si nécessaire.

13. ACCES AUX FICHIERS INFORMATIQUES

Des informations relatives à ce projet de vente font l'objet de traitement informatique. Conformément à la Loi Informatique et Libertés du 6 janvier 1978 article 27, le promettant dispose d'un droit d'accès et de modification des données le concernant.

14. ANNEXES JOINTES

Annexe I – plan de situation

Annexe II – Etat des risques naturels et technologiques

Annexe III – procuration de Mme Véronique GAVAGGIO

Paraphe
BG

Paraphe
MEG

Paraphe
CG VG

En trois exemplaires : un pour le promettant, deux pour le bénéficiaire

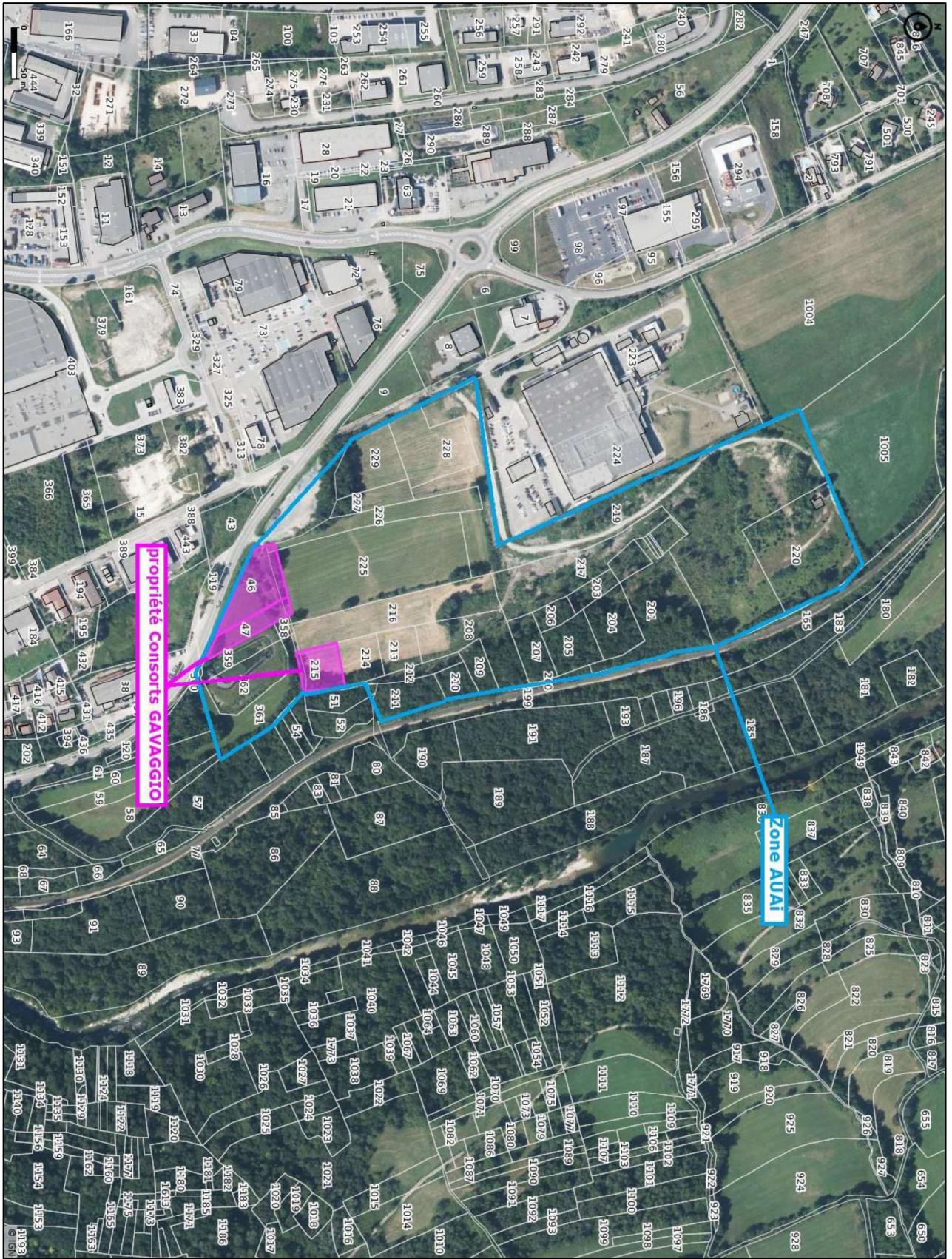
Signature du promettant précédée de la mention "lu et approuvé, bon pour promesse de vente" :

<p>Madame Marie Caroline Hélène Lysiane GAVAGGIO</p> 	<p>Fait à Annecy le vieuxx</p> <p>Le 27 janvier 2026 10:54:08 CET</p> <p>Lu et approve bon pour pro messe de vente</p> <p>Signé par :  3607E74AD954484...</p>
<p>Madame Véronique Ginette Marcelle GAVAGGIO</p> 	<p>Fait à Arbusigny</p> <p>Le 30 janvier 2026 18:21:08 CET</p> <p>Lu et approuvé, bon pour promesse de vente</p> <p>Signé par :  FDD3A30FB3BF451...</p>
<p>Monsieur Bertrand Edouard GAVAGGIO</p> 	<p>Fait à Manosque</p> <p>Le 28 janvier 2026 12:42:06 CET</p> <p>lu et approuvé, bon pour promesse de vente</p> <p>Signé par :  0C8975E14F2D4BD...</p>
<p>Monsieur Jean Emmanuel Henri GAVAGGIO</p> 	<p>Fait à Thoiry</p> <p>Le 28 janvier 2026 05:29:01 CET</p> <p>lu et approuvé, bon pour promesse de vente</p> <p>Signé par :  1C9527C7C861426...</p>

Cadre réservé au bénéficiaire

<p>Acceptation du Bénéficiaire</p>	<p>Mentions d'enregistrement Exonérée des droits d'enregistrement (article 1042 du C.G.I ou article 1045 I CGI en cas de DUP prononcée)</p>
<p>La présente promesse de vente est acceptée par la Safer agissant au nom et pour le compte du bénéficiaire qui se réserve d'en demander la réalisation dans le délai indiqué au paragraphe 5. Cette acceptation a été faite par lettre du</p> <p>À, le</p>	

ANNEXE I – PLAN DE SITUATION



Paraphe
BG

Paraphe
MEG

Paraphe
CG

Paraphe
VG

Code postal	Commune de VALSERHONE (Chatillon-en-Michaille)	Code INSEE 01033
-------------	--	---------------------

page 2/2

Situation de la commune au regard du zonage sismique règlementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1 très faible
 zone 2 faible
 zone 3 modérée
 zone 4 moyenne
 zone 5 forte

Situation de la commune au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3

oui non

Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)

oui non

Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés

. de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle nombre
 . de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique nombre

Pièces jointes *

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Article D.563-8-1 du code de l'environnement sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité, arrêté du 22 octobre 2010 sur la classification et les règles de construction parasismique
 Arrêté(s) portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Cartographies relatives au zonage règlementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Zonage sismique du département de l'Ain

date 03/04/2020

le préfet de département

* Les pièces jointes sont consultables sur le site Internet de la préfecture de département www.departement.gouv.fr

Paraphe
 Paraphe
 Paraphe
 Paraphe