

21856703
CCJ/MAR/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
LE**

A TROYES (Aube), 11, rue Paul Dubois, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Cécile de CLARENS-JONQUET, Notaire, soussigné, associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « JONQUET - CHATON, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TROYES (Aube), 11, rue Paul Dubois, identifié sous le numéro CRPCEN 10003,

Notaire assistant la Ville de TROYES,

Avec la participation de Maître Sébastien MROWETZ, notaire à NANCY (54000), 4 Rue Saint Nicolas , assistant la Société SNCF RESEAU.

A RECU LE PRESENT ACTE CONTENANT TRANSFERT AU PROFIT DE SNCF RESEAU puis ECHANGE ENTRE LA VILLE DE TROYES ET SNCF RESEAU

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PREMIER ECHANGISTE"

La **VILLE DE TROYES**, Commune, située dans le département de l'Aube, en l'Hôtel de Ville Place Alexandre Israël, identifiée sous le numéro SIREN 211003744.

"DEUXIEME ECHANGISTE"

La Société dénommée **SNCF RESEAU**, Société Anonyme au capital de 621.773.700,00 €, dont le siège est à SAINT-DENIS (93200), 15-17 rue Jean-Philippe Rameau, identifiée au SIREN sous le numéro 412280737 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

Agissant au nom et pour le compte de l'Etat français en qualité d'attributaire, conformément aux dispositions de l'article L.2111-20 du Code des Transports.

TERMINOLOGIE

Les mots "échangiste" ou "coéchangiste" désigne les « premier échangiste » et « deuxième échangiste », présents ou représentés.

SOLIDARITE

En cas de pluralité d'échangistes, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

DECLARATIONS

Les coéchangistes déclarent par eux-mêmes ou par leurs représentants que leur nationalité et leur résidence sont celles indiquées en tête des présentes et qu'ils ne sont soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à leur capacité.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant la société SNCF RESEAU

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Ville de TROYES est représentée à l'acte par Madame Stéphanie BAROIN, Adjointe au Maire chargée des « Finances, de l'Education, de l'Enfance et de la Jeunesse, de la gestion épidémique, de l'Audit, de l'Optimisation des ressources, des Mutualisations et de la Modernisation », agissant au nom de Monsieur François BAROIN, Maire de la Ville de TROYES, en vertu des pouvoirs qu'il lui a délégués aux termes de l'arrêté n° 2025-7014 en date du 23 décembre 2025, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Monsieur François BAROIN agissant lui-même en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Conseil Municipal en date du ++ février 2026, dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée.

Observation étant ici faite qu'une expédition certifiée conforme de cette délibération a été transmise le ++ février 2026 à Monsieur le Préfet Département de l'Aube qui en a accusé réception le même jour.

Madame Stéphanie BAROIN affirme que :

- que la délibération a été publiée sur le site internet de la Ville de TROYES conformément aux dispositions de l'article L2131-1 du Code général des collectivités territoriales.
- que le délai de deux mois prévus par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée SNCF RESEAU est représentée à l'acte par Madame Marie Véronique GABRIEL, Directrice de la Direction Immobilière Territoriale Est de la division SNCF Immobilier de la Société sus-dénommée « SNCF RESEAU »,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de subdéléguer, par Monsieur Gilles MERGY, Directeur de la Direction du Réseau Territorial de l'Immobilier de SNCF SA, professionnellement domicilié à SAINT-DENIS (93 200), 10 rue Camille Moke, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 1er juin 2022 à SAINT-DENIS (93200),

Monsieur Gilles MERGY, agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de subdéléguer, par Monsieur Antoine de ROCQUIGNY, agissant en qualité de Directeur de l'Immobilier de SNCF SA, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 18 février 2021 à LA PLAINE SAINT-DENIS,

Monsieur Antoine de ROCQUIGNY agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de subdéléguer, par Monsieur Laurent TREVISANI, agissant en qualité de Directeur Général Délégué Stratégie Finances de la Société Nationale SNCF SA, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 1er février 2024, à LA PLAINE SAINT DENIS,

Monsieur Laurent TREVISANI agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, avec faculté de subdéléguer, par Monsieur Jean-Pierre FARANDOU, agissant en qualité de Président Directeur Général de SNCF SA, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date du 17 mars 2020 à LA PLAINE SAINT-DENIS,

SNCF Immobilier, branche de « SNCF » agissant en qualité de mandataire de SNCF RESEAU, ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en application des dispositions des articles 2102-1 et 2102-15 du Code des Transports et des conventions ad hoc prises entre les deux SA susnommés, en application desdites dispositions, notamment le contrat de gestion et de valorisation domaniale passé sous signatures privées en date à SAINT DENIS (93 200) du 12 juin 2020.

Madame Marie Véronique GABRIEL elle-même représentée par Me MROWETZ, Notaire, demeurant professionnellement à Nancy 71, rue des jardiniers, en vertu d'un pouvoir en date à STRASBOURG du +++, ci-annexé.

EXPOSE

I - TRANSFERT AU PROFIT DE LA SOCIETE SNCF RESEAU

REQUISITION DE PUBLICATION DES TRANSFERTS DE PROPRIETE :

Il est ici rappelé que le patrimoine immobilier ferroviaire a fait l'objet de diverses évolutions et transferts de propriété.

Compte tenu de l'ampleur du patrimoine transféré à chaque phase législative, il avait été convenu, avec l'accord des services de l'Etat concernés, que ces transferts de propriété ne seraient pas publiés systématiquement aux services de publicité foncière et qu'ils ne donneraient lieu à publication qu'au cas par cas, à l'occasion des cessions des biens en cause.

Il est précisé que, conformément à son statut spécifique découlant des dispositions de la LOTI intégrées dans le Code des transports, l'EPIC SNCF Mobilités, en tant qu'il agissait au nom et pour le compte de l'Etat, avait le pouvoir pour agir au nom de l'Etat en vue de requérir la publication du retour à l'Etat des biens le 31 décembre 1982. En revanche, seul l'Etat, représenté par le Directeur Départemental des Finances Publiques (DDFP) avait la capacité de requérir les publications des transferts de propriété afférents aux biens devenus propriété de Réseau et de SNCF.

A compter du 1er janvier 2020 et en accord avec la Direction de l'Immobilier de l'Etat, à titre de simplification, les réquisitions de publication, quelle que soit l'entité SNCF considérée, seront réalisées sans intervention des services du Domaine.

Autrement dit, l'intervention des DDFIP n'est plus requise pour les réquisitions de publication au fichier immobilier.

Ainsi, il est requis la publication des transferts de propriété ci-après exposés, concernant les immeubles ci-après désignés.

A – REQUISITION DE PUBLICATION DU TRANSFERT DE LA SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE SOCIETE NATIONALE DES CHEMINS DE FER Français à l'ETAT

La société SNCF RESEAU, **agissant au nom de l'ETAT** conformément aux dispositions de l'article L.2111-20 du Code des Transports

Requiert la publication du transfert ci-après exposé, concernant les BIENS ainsi qu'il suit :

Sur la commune de **TROYES (AUBE) 10000, Rue de la Haute Charme.**
Dix parcelles en nature de voirie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	328	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 62 ca
BI	329	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 41 ca
BI	330	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 01 a 22 ca
BI	331	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 30 ca
BI	332	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 02 ca
BI	333	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 01 ca
BI	334	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 50 ca
BI	335	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 01 ca
BI	336	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 01 ca
BI	337	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 01 a 64 ca
Total surface :			00 ha 04 a 74 ca

La division parcellaire est ci-après relatée.

Lesdits BIENS :

- dépendaient originellement du domaine de la Société Nationale des Chemins de fer Français, alors Société Anonyme d'Economie Mixte créée par la Convention du 31 août 1937, approuvée par décret-loi du même jour, le tout publié au Journal Officiel du 1^{er} septembre 1937, et définitivement constituée ainsi qu'il résulte de ses statuts approuvés par décret pris en Conseil d'Etat le 31 décembre 1937, et insérés au Journal Officiel du 1^{er} janvier 1938, dont le siège était à PARIS, 88 Rue Saint Lazare, identifiée au SIREN sous le numéro 552 049 447 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, par suite de faits et actes antérieurs à 1956 ;
- ont fait retour gratuitement à l'ETAT le 31 décembre 1982 conformément aux dispositions de l'article 38 du cahier des charges de la Société Nationale du Chemin de fer Français approuvé par décret du 23 décembre 1971
- puis ont été remis en dotation par l'ETAT à l'Etablissement Public Industriel et Commercial dénommé « Société nationale des chemins de fer français » le 1^{er} janvier 1983, en application de la loi sur l'Orientation des Transports Intérieurs n°82-1153 du 30 décembre 1982 dite loi « LOTI », **cette remise en dotation n'étant pas constitutive d'un transfert de propriété et l'Etablissement public industriel et commercial dénommé « Société nationale des chemins de fer français » agissant au nom de l'Etat en vertu des dispositions l'article 20 de la loi du 30 décembre 1982 susvisée.**

Ce transfert ne donne lieu ni à indemnité, ni à perception d'impôts, droits, taxes, salaires ou honoraires, en application de l'article 19 de la Loi sur l'Orientation des Transports Intérieurs numéro 82-1153 du 30 décembre 1982.

B – REQUISITION DE PUBLICATION DU TRANSFERT DE L'ETAT à l'EPIC SNCF RESEAU

La société SNCF RESEAU, ci-dessus désignée,
Agissant au nom de l'ETAT,

Requiert la publication du transfert de propriété ci-après exposé, concernant les BIENS ci-avant désignés :

Aux termes de l'article 5 de la loi numéro 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public RESEAU FERRE DE FRANCE en vue du renouveau du transport ferroviaire, les biens appartenant à l'ETAT et gérés par l'établissement public « Société nationale des chemins de fer français » ont été apportés en pleine propriété à RFF le 1^{er} janvier 1997.

A ce sujet, il est précisé que lesdits biens sont visés dans la catégorie « » de l'annexe « détermination des actifs transférés de la SNCF à RFF » du décret n° 97-445 du 5 mai 1997 portant constitution du patrimoine initial de RESEAU FERRE DE France.

Conformément à l'article 8 de ladite loi, ce transfert au profit de RFF ne donne lieu à aucun versement de salaire ou honoraires au profit d'agents de l'ETAT, ni à aucune indemnité ou perception d'impôts, de droits ou de taxes de quelque nature que ce soit.

C – REQUISITION DE PUBLICATION DU TRANSFERT DE l'EPIC SNCF RESEAU à L'ETAT ET ATTRIBUTION PAR l'ETAT A SNCF RESEAU

La société SNCF RESEAU, ci-dessus désignée,
Agissant au nom de l'ETAT,

Requiert la publication du transfert ci-après exposé, concernant les BIENS ci-avant désignés.

Aux termes de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019, les BIENS ci-avant désignés ont été transférés, de plein droit et par effet de la loi, en pleine propriété par l'EPIC RESEAU au profit de l'ETAT, le 1^{er} janvier 2020.

Observation étant ici faite que lesdits BIENS ont été ensuite attribués immédiatement par l'ETAT à l'EPIC « SNCF RESEAU », **cette attribution n'étant pas constitutive d'un transfert de propriété et SNCF RESEAU agissant au nom de l'Etat en vertu des dispositions de l'article L. 2111-20 du Code des transports.**

Etant ici précisé que l'EPIC SNCF RESEAU a été transformé au 1^{er} janvier 2020 aux termes de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019 en une société anonyme, ce changement de forme sociale n'emportant pas création d'une nouvelle personne morale.

Conformément à l'application combinée des dispositions des articles 879 et 1040 du Code Général des Impôts et du bulletin officiel numéro BOI-ENR-DMTOI-10-80-10, § 30, dans sa version publiée au BOFIP du 4 juillet 2018 applicable le 1^{er} janvier 2020, ce transfert ne donne lieu au paiement d'aucun droit d'enregistrement, taxe de publicité foncière et contribution de sécurité immobilière.

REQUISITION - PUBLICATION

Les parties requièrent au service de la publicité foncière DE L'AUBE la publication de la présente réquisition.

CECI EXPOSE, il est passé à l'échange objet du présent acte.

II – ECHANGE ENTRE LA VILLE DE TROYES ET LA SOCIÉTÉ SNCF RESEAU

- A -

La Ville de TROYES **CEDE** à titre d'**ECHANGE**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

La Société SNCF RESEAU qui accepte les **BIENS** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Sur la commune de **TROYES (AUBE) 10000**, Rue de la Haute Charme.
Une parcelle constituant un abord de voirie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	327		00 ha 00 a 40 ca

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

Création de parcelles

1/ La parcelle objet des présentes est issue du domaine public ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage numéro 4962 C établi par Monsieur Dimitri FRAPPART du Cabinet GEOMEXPERT, géomètre-expert à AUXERRE (89000), 28 rue de Sommeville, vérifié et numéroté le 12 septembre 2025.

2/ Aux termes du document d'arpentage numéro 4962 C ci-dessus visé, il est également créé la parcelle issue du domaine public cadastrée BI numéro 326 lieudit "RUE DE LA HAUTE CHARME" pour une contenance de quarante-deux centiares (00ha 00a 42ca)

Une copie de ce document est ci-annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

EFFET RELATIF

Le BIEN appartient à la Ville de TROYES comme provenant de son domaine public.

- B -

EN CONTRE ECHANGE

La Société SNCF RESEAU **CEDE** à titre d'**ECHANGE**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

La Ville de TROYES qui accepte les **BIENS** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

Sur la commune de **TROYES (AUBE) 10000**, Rue de la Haute Charme.
Dix parcelles en nature de voirie.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BI	328	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 62 ca
BI	329	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 41 ca
BI	330	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 01 a 22 ca
BI	331	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 30 ca
BI	332	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 02 ca
BI	333	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 01 ca
BI	334	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 50 ca
BI	335	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 01 ca
BI	336	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 00 a 01 ca
BI	337	RUE DE LA HAUTE CHARME	00 ha 01 a 64 ca
Total surface :			00 ha 04 a 74 ca

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

Division cadastrale

La parcelle, sise sur la commune de TROYES, originellement cadastrée section BI numéro 149 lieudit "RUE DE LA HAUTE CHARME" pour une contenance de cinq hectares soixante-six ares soixante-treize centiares (05ha 66a 73ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 328 ci-dessus désignée,
- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 329 ci-dessus désignée,
- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 330 ci-dessus désignée,
- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 331 ci-dessus désignée,
- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 332 ci-dessus désignée,
- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 333 ci-dessus désignée,
- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 334 ci-dessus désignée,
- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 335 ci-dessus désignée,
- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 336 ci-dessus désignée,
- La parcelle vendue cadastrée section BI numéro 337 ci-dessus désignée.
- L'échangiste conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section BI numéro 338 lieudit "RUE DE LA HAUTE CHARME" pour une contenance de cinq hectares vingt-neuf ares soixante-deux centiares (05ha 29a 62ca),
 - La parcelle désormais cadastrée section BI numéro 339 lieudit "RUE DE LA HAUTE CHARME" pour une contenance de trente-deux ares trente-sept centiares (00ha 32a 37ca).

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Dimitri FRAPPART du Cabinet GEOMEXPERT géomètre expert à AUXERRE (89000), 28 rue de Sommeville, le 12 septembre 2025 vérifié et numéroté sous le numéro 4962 C.

Une copie de ce document est ci-avant annexée.

EFFET RELATIF

La parcelle présentement vendue appartient à l'**ETAT** (Gestionnaire SNCF RESEAU) **qui requiert expressément la publication du transfert concernant les parcelles objets des présentes au profit de la SNCF RESEAU, DEUXIEME ECHANGISTE, susnommé,** par suite d'actes antérieurs à 1956.

Conformément à la loi de 1997, le bien a été transféré en pleine propriété, le 1^{er} janvier 1997 par l'ETAT au profit de l'EPIC SNCF RESEAU.

Aux termes de l'article 18 de l'ordonnance n°2019-552 du 3 juin 2019, le bien a été transféré en pleine propriété au profit de l'Etat au 1^{er} janvier 2020, puis le bien a été immédiatement attribué à l'EPIC SNCF Réseau,

Etant ici précisé que l'EPIC SNCF Réseau est transformé, le même jour et par effet de la loi, en la société anonyme « SNCF Réseau » VENDEUR aux présentes, cette transformation n'emportant pas création d'une personne juridique nouvelle.

La mutation entre la société anonyme **S.N.C.F.** et l'**ETAT** ne donne lieu ni à indemnité, ni à perception d'impôts, droits, taxes, salaires ou honoraires, en application de l'article 19 de la loi numéro 82-1153 du 30 décembre 1982 sur l'Orientation des Transports Intérieurs (dite loi L.O.T.I.).

Il est ici rappelé l'article L2141-13 du Code des transports *Sous réserve des dispositions législatives applicables aux ouvrages déclarés d'intérêt général ou d'utilité publique, la Société nationale des chemins de fer français exerce tous pouvoirs de gestion sur les biens immobiliers qui lui sont remis ou qu'elle acquiert. Elle peut notamment accorder des autorisations d'occupation, consentir des baux, fixer et encaisser à son profit le montant des redevances, loyers et produits divers.*

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPÔT

Le présent échange est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que les échangistes s'obligent respectivement à exécuter, savoir :

IMPOTS ET CHARGES

- D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être assujettis.
- De faire leur affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation, à compter de la même date, de tous abonnements et traités qui ont pu être passés par leur coéchangiste ou les précédents propriétaires, selon les installations desservant le cas échéant les **BIENS**.
- De continuer, transférer ou résilier, s'il en existe; toutes polices d'assurances souscrites directement par leur co-contractant concernant les **BIENS**.

FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS

Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par la Ville de TROYES.

Les charges ne donnant lieu ni à taxation ni à publicité foncière, seront développées dans la suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les échangistes seront respectivement propriétaires des immeubles qu'ils reçoivent en vertu de l'échange au moyen et par le seul fait des présentes à compter de ce jour.

Ils en auront la jouissance également à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, les immeubles étant libres de toute location, occupation ou réquisition quelconque, ainsi que les échangistes le déclarent sous leur responsabilité.

REPARTITION DU DROIT DE PROPRIETE

Concernant le bien du premier échangiste :

Le **BIEN** cédé dépendant du domaine public de la Commune, le bien reçu en contre-échange dépendra également de son domaine public.

Concernant les biens du second échangiste :

Le bien cédé dépendant du domaine public de l'Etat au nom duquel la Société SNCF RESEAU acquiert des biens, les biens reçus en contre-échange dépendra également de son domaine public.

EVALUATION DES IMMEUBLES ECHANGES

SOULTE

Les coéchangistes évaluent, savoir :

Le **BIEN** cédé par la Ville de TROYES :

A la somme de **DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR)**.

Le **BIEN** cédé par SNCF RESEAU :

A la somme de **DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (2 469,54 EUR)**.

En conséquence, le présent échange est fait moyennant une soulte de DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-NEUF EUROS ET CINQUANTE-QUATRE CENTIMES (2 269,54 EUR) à la charge de la Ville de TROYES.

PAIEMENT – SOULTE

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19 premier alinéa du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, la Société SNCF RESEAU, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert la Ville de TROYES, de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, la Société SNCF RESEAU s'oblige à faire émettre le mandat administratif

nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné au plus tard dans le délai d'un (1) mois à compter de la régularisation du présent acte.

A cet effet, le notaire remettra à la Ville de TROYES, qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente:

- une copie authentique des présentes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par la Ville de TROYES.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement la Ville de TROYES.

AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

En application des dispositions de l'article L 3222-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de deux avis de l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date des 18 août et 22 septembre 2025.

Une copie de ces deux avis sont ci-annexés.

FORMALITE FUSIONNEE

L'acte sera soumis à la formalité fusionnée, dans le mois de sa date, au service de la publicité foncière DE L'AUBE.

TAXATION DES PLUS-VALUES

La situation déclarée par les échangeistes quant au régime des plus-values est la suivante :

I - La Ville de TROYES

Son représentant déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

II – Société SNCF RESEAU

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'échangeiste :

+++

Compte tenu de l'activité du premier échangeiste, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est ,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : où elle est identifiée sous le numéro .

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

DECLARATIONS FISCALES

Les deux échangeistes indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

L'échange est exonéré de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts.

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 2 269,54	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISÉE

PROJET

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSÉ

Il résulte de la délibération du Conseil municipal de la Ville de TROYES en date du ++ février 2026 ci-dessus annexée ce qui suit ci-après littéralement rapporté, par extrait :

« Echange de parcelles entre la Ville de Troyes et SNCF RESEAU- Régularisation foncière rue de la Haute Charme

La Ville de Troyes a réalisé des travaux de réfection de voirie rue de la Haute Charme afin de réaliser un élargissement du trottoir et la mise en conformité de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les études menées dans le cadre de ce projet ont mis en évidence des empiètements du domaine public sur la parcelle cadastrée BI n°149 appartenant à SNCF RESEAU, mais également un empiètement de la parcelle BI n°149 sur le domaine public communal.

Un document modificatif du parcellaire cadastral a donc été établi en vue de procéder à une régularisation foncière globale.

Ainsi, la Ville de Troyes doit acquérir les parcelles BI n°328 à 337 d'une surface totale de 474 m² de SNCF RESEAU, qui doit, quant à elle, acquérir la parcelle cadastrée BI n°327, de 40 m² issue du domaine public communal.

Suite aux discussions, les parties sont convenues de procéder à un échange moyennant une soulte de 2 269,54 euros au profit de SNCF RESEAU, conformément à l'avis du Pôle d'Evaluation Domaniale du 22 septembre 2025.

Il est ici précisé qu'il résulte de l'article L2111-20 du Code des transports que les biens immobiliers acquis par la Société SNCF RESEAU, le sont au nom de l'Etat.

La Société SNCF RESEAU est attributaire des biens qu'elle acquiert, lesquels demeurent la propriété de l'Etat et relèvent du régime de domanialité publique défini aux articles L.2111-20 et suivants du Code des transports.

Ainsi, les parcelles objet de cet échange dépendent du domaine public, toutefois, s'agissant d'une transaction entre personnes publiques, leur déclassement préalable n'est pas nécessaire conformément aux dispositions de l'article L3112-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Décision :

Il vous est proposé :

- **d'approuver l'acquisition par la Ville de Troyes des parcelles cadastrées BI n°328 (62 m²), 329 (41 m²) 330 (122 m²) 331 (30 m²) 332 (2 m²) 333 (1 m²) 334 (50 m²) 335 (1 m²) 336 (1 m²) 337 (164 m²) au prix de 2 469,54 €,**
- **d'approuver la cession par la Ville de Troyes de la parcelle cadastrée BI n°327 (40 m²) au profit de SNCF RESEAU au prix de 200 €,**
- **de procéder par voie d'échange avec versement d'une soulte de 2 269,54 euros par la Ville de Troyes à SNCF RESEAU, les frais d'acte estimés à 1 300 € restant à la charge de la collectivité,**
- **d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer l'acte d'échange dont le projet est joint. ».**

ABSENCE DE DECISION DE DECLASSEMENT

L'article L3112-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques dispose que :

« Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable,

entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public ».

S'agissant de la Ville de TROYES, celle-ci déclare que le BIEN relève de son domaine public.

S'agissant de la SNCF RESEAU, il résulte de l'article L2111-20 du Code des transports que les biens immobiliers acquis par la Société SNCF RESEAU le sont au nom de l'ETAT.

La Société SNCF RESEAU est attributaire des biens qu'elle acquiert, lesquels demeurent la propriété de l'ETAT et relèvent du régime de domanialité publique défini aux articles L.2111-20 et suivants du Code des transports.

Par conséquent, les présentes ne sont pas soumises à une autorisation préalable de déclassement.

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION POUR L'ACQUEREUR

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 premier alinéa du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapportées :

"Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte."

RENONCIATION A L'ACTION EN REPETITION

Comme condition expresse du présent échange, les parties déclarent respectivement se désister de l'action en répétition pouvant résulter à leur profit de l'article 1705 du Code civil, pour le cas où l'un d'eux viendrait à être évincé du bien reçu par lui en échange.

En conséquence, ils renoncent à l'exercice de toute action réelle sur les immeubles échangés, se réservant seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent échange est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et notamment sous celles suivantes que les échangistes s'obligent respectivement à exécuter, savoir :

1 - Garanties

De prendre l'**IMMEUBLE** présentement échangé dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le coéchangiste, à raison :

- soit de fouilles, carrières, remblais qui auraient pu être faits et de tous mouvements de terrain qui en résulteraient par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie,
- soit de l'état des constructions s'il en existe,
- soit de mitoyennetés, de communautés ou de défauts d'alignement,
- soit enfin, pour erreur dans la désignation ou la superficie sus-indiquée, la différence de mesure en plus ou en moins excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'échangiste concerné.

2 - Servitudes

De souffrir les servitudes passives de toutes natures, apparentes ou occultes, continues ou discontinues qui peuvent et pourront grever les immeubles échangés

sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, le tout s'il en existe, le tout aux risques et périls de chacun des échangistes, sans que la présente clause puisse conférer à qui que ce soit, plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de tous titres réguliers, non prescrits, ou de la loi.

A cet égard, les échangistes déclarent qu'ils n'ont respectivement créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les immeubles échangés, et qu'à leur connaissance, il n'en existe aucune autre que celle pouvant être énoncée ci-dessus ou encore résultant de tous titres anciens, de la situation naturelle des lieux, des dispositions d'urbanisme et de la Loi.

3 - Impôts et charges

D'acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et autres charges de toute nature auxquels lesdits immeubles peuvent et pourront être assujettis. En outre, les coéchangistes se rembourseront le solde de l'impôt foncier calculé prorata temporis sur le lot reçu.

4 - Abonnements

De faire son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements et assurances souscrits par le coéchangiste, et ce que les tarifs soient ou non régulés.

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé aux présentes après mention a été délivré le +++, sous le numéro +++.

Il résulte dudit certificat d'urbanisme ce qui suit ci-après littéralement rapporté, par extrait :

+++

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;

- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée au titulaire du droit de préemption le [REDACTED].

Aux termes d'un arrêté préfectoral n° DCL2-BCCL2024361-0002 en date du 26 décembre 2024, il a été décidé le transfert de compétence en matière de « plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale » au profit de la Communauté de communes TROYES CHAMPAGNE METROPOLE à compter du 1^{er} janvier 2025.

Par lettre en date du [REDACTED] le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

Une copie de la déclaration d'intention d'aliéner avec la réponse sont annexées.

DROIT DE PREEMPTION DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES

Conformément aux dispositions de l'article 9 du décret n°2019-1516 du 30 décembre 2019, relatif aux règles de gestion domaniale applicables à la Société SNCF Réseau et sa filiale mentionnée au 5^{ème} article L. 2111-9 du Code des transports, le Société SNCF RESEAU doit informer au préalable le Préfet ainsi que le président du Conseil régional, le président du Conseil départemental, le Président la Communauté d'agglomération, et le maire de la commune où est situé le bien.

Dans le cadre de ces dispositions, l'Etat et les collectivités territoriales disposent d'un délai de deux mois pour manifester leur intention de se porter acquéreur dudit bien.

Copie des courriers de notification et des accusés de réception sont demeurés ci-joints et annexés après mention.

La Société SNCF RESEAU déclare obtenu les réponses suivantes :

- L'Etat qui, par courrier en date du 28 août 2025, a renoncé à user de son droit de préemption. Une copie du courrier est demeurée ci-jointe et annexée après mention

- Le Conseil départemental de l'Aube : le courrier de réponse transmis n'est pas le bon

S'agissant du Conseil régional et de la Communauté d'agglomération, plus de deux mois s'étant écoulés depuis l'avis de réception de la déclaration d'intention d'aliéner sans qu'ils aient fait connaître leurs décisions, leur silence valant renonciation.

DROIT DE PRIORITE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Les BIENS ont fait l'objet d'une déclaration d'exercice de priorité en conformité avec les dispositions de l'article L 240-1 du Code de l'urbanisme ainsi qu'il a été dit ci-avant qui institue un droit de priorité sur tout projet de cession d'un bien immobilier appartenant à l'ETAT.

La déclaration d'aliéner en date du +++ ainsi que l'avis de réception sont demeurés ci-annexés.

La (collectivité) a fait connaître son intention de ne pas exercer son droit de priorité aux termes d'un courriel en date du +++ dont une copie est ci-avant annexée.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par	Immeuble bâti ou non	6 mois

	un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols		
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Les échangistes déclarent :

- qu'à leur connaissance les biens ne sont pas infestés par les termites ;
- qu'ils n'ont eux-mêmes procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'ils n'ont reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que les biens ne sont pas situés dans une zone contaminée par les termites.

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

Les immeubles ne se trouvent pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

Etat des risques

Un état des risques en date du _____ est annexé.

Le second échangeur déclare que ledit état lui a été remis le _____.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

- DISPOSITION COMMUNE A TOUS LES IMMEUBLES -

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

ETAT ENVIRONNEMENTALE DU SOL ET DU SOUS-SOL DES BIENS ECHANGES :
REGLEMENTATION GENERALE

Les deux échangistes déclarent être parfaitement informés des dispositions visées aux articles L.125-6, L.125-7 et L556-3 du code de l'environnement relatives aux secteurs d'information sur les sols dont le texte est ci-après intégralement repris :

Article L.125-6

« I. - L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. - Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. - Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. - L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

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

Article L.125-7

« 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'acquéreur 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 disproportionné par rapport au prix de vente. »

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

Article L556-3

« I. — En cas de pollution des sols ou de risques de pollution des sols présentant des risques pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques et l'environnement au regard de l'usage pris en compte, l'autorité titulaire du pouvoir de police peut, après mise en demeure, assurer d'office l'exécution des travaux nécessaires aux frais du responsable. L'exécution des travaux ordonnés d'office peut être confiée par le ministre chargé de l'environnement et par le ministre chargé de l'urbanisme à un établissement public foncier ou, en l'absence d'un tel établissement, à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. L'autorité titulaire du pouvoir de police peut également obliger le responsable à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle sera restituée au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les sommes consignées peuvent, le cas échéant, être utilisées pour régler les dépenses entraînées par l'exécution d'office. Lorsqu'un établissement public foncier ou l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie intervient pour exécuter des travaux ordonnés d'office, les sommes consignées lui sont réservées à sa demande.

Il est procédé, le cas échéant, au recouvrement de ces sommes comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine. Pour ce recouvrement, l'Etat bénéficie d'un privilège de même rang que celui prévu à l'article 1920 du code général des impôts. Le comptable peut engager la procédure de saisie administrative à tiers détenteur prévue à l'article L. 262 du livre des procédures fiscales.

L'opposition à l'état exécutoire pris en application d'une mesure de consignation ordonnée par l'autorité administrative devant le juge administratif n'a pas de caractère suspensif.

Lorsque, en raison de la disparition ou de l'insolvabilité de l'exploitant du site pollué ou du responsable de la pollution, la mise en œuvre des dispositions du premier alinéa du présent I n'a pas permis d'obtenir la réhabilitation du site pollué, l'Etat peut, avec le concours financier éventuel des collectivités territoriales, confier cette réhabilitation à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie.

Les travaux mentionnés au quatrième alinéa du présent I et, le cas échéant, l'acquisition des immeubles peuvent être déclarés d'utilité publique à la demande de l'Etat. La déclaration d'utilité publique est prononcée après consultation des collectivités territoriales intéressées et enquête publique menée dans les formes prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Lorsque l'une des collectivités territoriales intéressées, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête a émis un avis défavorable, la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'écologie et du ministre chargé de l'urbanisme.

II. — Au sens du I, on entend par responsable, par ordre de priorité :

1° Pour les sols dont la pollution a pour origine une activité mentionnée à l'article L. 165-2, une installation classée pour la protection de l'environnement ou une installation nucléaire de base, le dernier exploitant de l'installation à l'origine de la pollution des sols, ou la personne désignée aux articles L. 512-21 et L. 556-1, chacun pour ses obligations respectives. Pour les sols pollués par une autre origine, le producteur des déchets qui a contribué à l'origine de la pollution des sols ou le détenteur des déchets dont la faute y a contribué ;

2° A titre subsidiaire, en l'absence de responsable au titre du 1°, le propriétaire de l'assise foncière des sols pollués par une activité ou des déchets tels que mentionnés au 1°, s'il est démontré qu'il a fait preuve de négligence ou qu'il n'est pas étranger à cette pollution.

III. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. Il définit notamment l'autorité de police chargée de l'application du présent article. »

Les deux échangistes déclarent (i) avoir été parfaitement et complètement informés de l'état environnemental des BIENS objets des présentes pour avoir visité les BIENS à plusieurs reprises, avoir pris connaissance des éléments transmis, étant précisé que, du fait des caractéristiques des BIENS et notamment de leur historique, ces éléments ne sauraient prétendre à l'exhaustivité, et (ii) s'être fait assister de professionnels compétents, afin d'être parfaitement éclairé sur leur contenu et, le cas échéant, sur les investigations complémentaires à réaliser.

Les Parties ont convenu des précautions et restrictions d'usage ci-après, qui seront applicables aux BIENS, et sans lesquelles les deux échangeistes n'auraient pas contracté :

- l'utilisation des BIENS et notamment les modalités d'édification de nouvelles constructions devront toujours être compatibles avec l'état environnemental du sol, sous-sol et de la nappe phréatique ;

sous cette réserve, toute modification de l'usage des BIENS par rapport à leur usage actuel, ainsi que toute modification ultérieure de leur usage, sera subordonnée à la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine d'une telle modification, d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la méthodologie applicable, en ce compris, le cas échéant, des mesures constructives adaptées ; en particulier, les fondations, canalisations ou autres ouvrages/réseaux enterrés, les systèmes de ventilation ainsi que la végétation devront être adaptés à la pollution résiduelle des BIENS ;

- sans préjudice de ce qui précède, tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous-sol des BIENS (notamment d'affouillements, de mise en place de constructions, de fondations ou de canalisations) devront faire l'objet, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion et de précaution adaptées, conformément à la réglementation applicable ; ces travaux ne devront pas avoir pour effet de remobiliser, solubiliser, ou faire migrer les polluants présents dans les sols vers les eaux de surface et les eaux souterraines ; les terres ou autres matériaux qui seraient excavés au droit des BIENS devront faire l'objet d'une gestion adaptée conformément à la réglementation applicable ;

- tout usage des eaux souterraines, à l'exception de la réalisation de mesures de surveillance, et éventuellement de traitement, de la qualité des eaux souterraines, sera subordonné à la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine d'un tel usage, d'études et de mesures garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction de l'usage prévu, conformément à la réglementation et à la méthodologie applicables.

Les précautions et restrictions d'usage ci-dessus ne pourront être modifiées que par suite de la suppression totale des causes ayant rendu nécessaire leur instauration et après examen des mesures garantissant l'absence de risque pour la santé et l'environnement en fonction des modifications projetées.

Les deux échangeistes supporteront seuls toutes les obligations, de quelque nature que ce soit, toutes les responsabilités et tous les frais, coûts et charges afférant aux précautions et restrictions d'usage susvisées.

Les deux échangeistes renoncent à solliciter de la part de l'autre partie quelque indemnité que ce soit du fait de l'institution de ces précautions et restrictions d'usage.

Ces engagements, précautions et restrictions d'usage s'appliqueront à tous les propriétaires et ayants-droit successifs, à tout locataire ou occupant à quelque titre que ce soit.

Les deux échangeistes renoncent irrévocablement à tout recours contre le l'autre partie sur le fondement des vices cachés ainsi que sur tout autre fondement, notamment tendant à l'allocation de dommages et intérêts ou d'indemnités de quelque nature que ce soit, par exemple pour des retards de chantier, ou à la réalisation de toutes mesures (en ce compris études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) ayant pour cause ou pour origine l'état environnemental des BIENS, dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets soient connus ou non), et

ce nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicables.

Par ailleurs, les deux échangistes garantissent à l'autre partie qu'ils se substitueront ou indemniseront cette dernière au cas où il serait recherché par un tiers (en ce compris l'administration) du fait de l'état environnemental des BIENS dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que de la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets soient connus ou non).

DISPOSITIONS RELATIVES AU CHANGEMENT D'USAGE DES SOLS

Les deux échangistes sont informés des dispositions de l'article L.556-1 du code de l'environnement qui énonce que :

« Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Dans le cas où le maître d'ouvrage à l'initiative d'un projet de construction ou d'aménagement sur un terrain ayant accueilli une installation classée ne dispose pas d'éléments montrant que l'installation classée a été régulièrement réhabilitée, les deux premiers alinéas du présent article sont applicables.

Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat dans le département peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.

En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Les deux échangistes déclarent vouloir son affaire personnelle de toutes investigations complémentaires qu'ils jugeraient nécessaires dans le cadre de l'aménagement ultérieur des biens.

Les deux échangistes déclarent :

- prendre les BIENS en l'état, nonobstant toute évolution de la législation, de la réglementation, voire de la jurisprudence applicable ;
- faire leur affaire, à leurs frais et sous leur responsabilité, de la réalisation de toutes mesures (en ce compris : études, mesures de surveillance, de mise en sécurité, de réhabilitation, de traitement, ou de gestion des éventuels déchets ou des terres ou autres matériaux excavés, mesures constructives, etc.) qui s'avèreraient nécessaires du fait de l'état environnemental des BIENS, dont notamment la pollution des sols, des sous-sols ou des eaux souterraines ou superficielles ainsi que la présence de déchets, et de leurs éventuels impacts hors site notamment dans les

eaux souterraines ou superficielles (que ces pollutions et déchets soient connus ou non), en ce compris en cas de changement d'usage des BIENS par rapport à un usage industriel, ou de tout autre changement d'usage ultérieur aux présentes. Etant précisé que cette clause s'applique à toute cause de pollution, y compris celles antérieures à la date de signature des présentes ;

- à se conformer aux précautions et restrictions d'usage figurant aux présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

- En ce qui concerne le bien sis à TROYES, RUE DE LA HAUTE CHARMES appartenant à la Ville de TROYES

Le BIEN appartient à la Ville de TROYES comme provenant de son domaine public.

- En ce qui concerne les biens sis à TROYES, RUE DE LA HAUTE CHARMES, appartenant à la Société SNCF RESEAU

+++

SITUATION HYPOTHECAIRE

Les échangistes déclarent que les biens échangés sont libres de toute inscription.

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière compétent.

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

Si lors de l'accomplissement de ces formalités, des inscriptions sont révélées sur les immeubles échangés, les échangistes s'obligent à rapporter les mainlevées et certificats de radiation à leurs frais, dans les trois mois de la dénonciation amiable qui lui en serait faite au domicile ci-dessus élu.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, les échangistes déclarent avoir porté chacun à la connaissance de l'autre l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ils reconnaissent être informés qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'autre échangiste.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, les échangistes sont tenus d'expliquer clairement ce à quoi ils s'obligent, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre eux.

ELECTION DE DOMICILE

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

Toutefois, pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant, domicile est élu en l'office notarial.

TITRES

Chacun des échangistes est subrogé dans les droits de l'autre pour se faire délivrer, à ses frais, tous extraits et copies authentiques concernant l'immeuble par lui reçu.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité de la soulte ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation de la soulte.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des

capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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