

L'AN
Le
A () au siège de l'Office Notarial, ci-
après nommé, Maître, Notaire membre de la Société titulaire
d'un Office Notarial à (),

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

PROMETTANT

La Commune de HILLION, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département des Côtes d'Armor, ayant son siège à HILLION, (<CP>), <adresse>, identifiée sous le numéro INSEE +++ +++ ++,

BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée BATIMALO, Société en nom collectif au capital de 8.000,00 €, dont le siège est à SAINT-MALO (35400), 23 boulevard de la Tour d'Auvergne, identifiée au SIREN sous le numéro 507 741 122 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO,

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée BATIMALO acquiert la pleine propriété.

DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BÉNÉFICIAIRE** déclarent :
Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare :
Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.

- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare avoir visité le **BIEN** et avoir pu s'entourer de tout sachant afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du **BIEN** et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissent et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le **PROMETTANT** déclare et garantit :

- que le **BIEN** est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant le **PROMETTANT** :

- <A compléter par le Notaire>

Concernant le **BÉNÉFICIAIRE** :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

La Commune de HILLION est représentée à l'acte par Madame Annie GUENNOU, AGISSANT en sa dite qualité de Maire de ladite Commune et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de la mairie et sa transmission au représentant de l'État compétent le ++/++/++.

Une copie conforme de cette délibération est ci-annexée.

Étant précisé que Madame Annie GUENNOU affirme qu'elle n'a reçu du représentant de l'État aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pendant le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

La Société dénommée BATIMALO est représentée à l'acte par ++, domicilié dans le cadre de ses fonctions à ++,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Audrey CHASSEREAU, agissant en qualité de Directrice juridique, et par Monsieur Jérôme PERSON, agissant en qualité de Directeur administratif et financier, aux termes d'une délégation de pouvoir sous seings privés en date du ++/+/+++, demeurée ci annexée,

Madame Audrey CHASSEREAU et Monsieur Jérôme PERSON, tous deux domiciliés au titre de leurs fonctions à RENNES (35000), 5 boulevard Magenta, agissant en vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés par Monsieur Jean-Marc TRIHAN, domicilié au titre de ses fonctions à RENNES (35000), 5 boulevard Magenta, aux termes d'une procuration authentique reçue le 21 avril 2022 par Maître Matar CHARPENTIER, Notaire à RENNES (35000),

Monsieur Jean-Marc TRIHAN, agissant en qualité de gérant de la société dénommée ARES GROUPE, société à responsabilité limitée au capital social de 1.375.430 €, ayant son siège social à Rennes (35000) 5 boulevard Magenta, identifiée au SIREN sous le numéro 433 742 343 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, nommé à cette fonction aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société en date du 31 octobre 2006 et ayant tout pouvoir en vertu des statuts et de la Loi,

Laquelle société ARES GROUPE, agissant elle-même en qualité de gérante de la société dénommée BATIMALO, nommée à cette fonction aux termes des statuts de ladite société et ayant tout pouvoir en vertu desdits statuts et de la Loi.

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

EXPOSÉ

Le **PROMETTANT** est propriétaire d'un tènement immobilier situé sur la commune de HILLION (22120), 22 rue Morin, cadastré Section BC numéro 31, sur lequel est édifié un bâtiment à usage d'habitation, ancien presbytère devenu par la suite un local associatif ayant eu la qualité d'Établissement Recevant du Public.

La société sus-dénommée BATIMALO (filiale du **GROUPE LAMOTTE** dédiée aux opérations de Bretagne Nord) projetée de réaliser sur ce tènement, elle-même ou par toute entité morale appartenant au Groupe ou à constituer spécialement pour la réalisation et la gestion de ce programme : une opération immobilière de 18 logements libres, 5 logements sociaux, et 2 cellules professionnelles représentant une surface de plancher totale minimum de 1 541m² environ et d'une surface habitable minimum de 1.320 m².

À cet effet, les parties ont convenu de signer la présente promesse unilatérale de vente, en vue de permettre au **BÉNÉFICIAIRE** de réaliser les études nécessaires et de précommercialiser l'opération de construction.

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare que son projet de construction sera édifié sur UNE unité foncière sise à HILLION (22120), et aura pour assiette foncière la parcelle cadastrale objet des présentes appartenant au **PROMETTANT**, cadastrée Section BC numéro 31, appartenant à la commune d'Hillion.

Il est précisé que la vente au profit de la société **BATIMALO** de la parcelle située à HILLION (22120), rue du Fournil, cadastrée Section YC numéro 304, et celle objet des présentes forment un tout indivisible et qu'elles doivent se réaliser de manière concomitante.

CECI EXPOSÉ, les parties ont donc convenu et arrêté ce qui suit.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION DES BIENS
DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES
RÉSERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES
RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCÉRITÉ - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BÉNÉFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié, tel que le **BIEN** est désigné ci-dessous avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le **BÉNÉFICIAIRE** déclare le connaître pour l'avoir vu et visité, le tout sous réserve des dispositions du paragraphe « faculté de substitution » ci-après.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayant-droit même incapables.

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

Il est expressément convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le **BÉNÉFICIAIRE** d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme nulle et non avenue sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après, le **PROMETTANT** recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **BÉNÉFICIAIRE**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

L'engagement du **PROMETTANT** est ferme, définitif et irrévocable : il s'interdit de rétracter sa promesse dans le délai de celle-ci et renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1221 du Code civil.

TERMINOLOGIE

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

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

- Les **"BIENS"** désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, **"l'ENSEMBLE IMMOBILIER"** désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les **"BIENS"**.

- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

À HILLION (22120), <adresse>, <description du bâtiment>

Sur une parcelle figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BC	31	22 RUE MORIN	00 ha 18 a 80 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé. **Annexe n°**

Précisions particulières

En application de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le descriptif du terrain ne résulte pas d'un bornage, le Bien n'étant ni un lot de lotissement, ni issu d'une division à l'intérieur d'une ZAC ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le **BIEN** supporte des constructions qui doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir objet de la condition suspensive ci-après visée.

Observations concernant la surface et les limites

Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant.

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle.

Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BÉNÉFICIAIRE** à saisir un géomètre-expert afin de régulariser le procès-verbal de bornage, poser les bornes en limite de propriété et établir le plan y afférent.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'Établissement Recevant du Public en tant que locaux associatifs, utilisés notamment pour des activités artistiques et sportives, avec préalablement une fonction de presbytère avec usage d'habitation.

La désaffectation de ce **BIEN** a été constatée par le conseil municipal de la Commune d'HILLION le 20 novembre 2023, qui a en a également prononcé le déclassement du domaine public.

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare envisager une **opération de construction d'un ensemble immobilier collectif à usage d'habitation et à usage tertiaire.**

EFFET RELATIF

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 31 décembre 2024**, à dix-huit heures, sauf cas de prorogation automatique énoncés ci-après.

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

PROROGATIONS DE DÉLAI

Il est expressément convenu entre les Parties que, si à la date ci-dessus, **soit le 31 décembre 2024**,

a) le dossier de demande de permis de construire devait toujours être en cours d'instruction, le délai de réalisation sera prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une décision de l'autorité compétente (délivrance d'un permis ou refus de permis, tacite ou exprès) augmenté du délai nécessaire à la purge de cette autorisation.

b) le délai de recours (délai de recours gracieux, contentieux et/ou hiérarchique) augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme lui-même majoré d'une semaine et le délai de retrait administratif n'étaient pas expirés contre toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a) sera prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un et l'autre de ces délais, majoré de cinq (5) jours ouvrés,

c) un recours ou retrait était introduit contre une ou plusieurs autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a) ou du b), sera prorogé pour une durée de quatre (4) mois date à laquelle les Parties conviendront si bon leur semble de la prorogation éventuelle des Présentes en cas de non-réalisation de la condition suspensive « OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉFINITIF »,

d) une pièce nécessaire à la régularisation de l'acte (état hypothécaire, pièces d'urbanisme, renonciation au droit de préemption urbain) étant manquante, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a), b) et/ ou du c), serait automatiquement prorogée de huit (8) jours suivant la réception des pièces,

Étant toutefois précisé que l'application des précédents alinéas ne pourra avoir pour effet de porter la durée de la présente promesse **au-delà du 31 décembre 2025**.

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.

- Soit par la levée d'option faite par le **BÉNÉFICIAIRE** à l'intérieur du délai de validité des présentes. Dans ce dernier cas, l'acte constatant la réalisation de la promesse devra avoir lieu au plus tard dans les trente jours calendaires suivant la date à laquelle le **BÉNÉFICIAIRE** aura levé l'option.

Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BÉNÉFICIAIRE**.

Cette levée d'option sera effectuée par le **BÉNÉFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- et de manière générale de tous comptes et proratas.

Dans l'hypothèse du fait du **PROMETTANT**, la signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai de dix jours de la levée d'option. À défaut le **BÉNÉFICIAIRE** pourra alors solliciter la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

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

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

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Patrick LE PERSON, notaire à YFFINIAC (22120).

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

CARENCE

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

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

Au cas où le **BÉNÉFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, éventuellement prorogé comme indiqué ci-dessus, la présente promesse unilatérale de vente deviendra caduque 15 jours après mise en demeure restée infructueuse.

En cas de levée d'option dans le délai

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

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

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

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

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

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

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

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

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BÉNÉFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BÉNÉFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BÉNÉFICIAIRE**.

- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BÉNÉFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BÉNÉFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BÉNÉFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUÉREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

À ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

Le notaire soussigné rappelle en outre aux parties :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par le **BÉNÉFICIAIRE** sans qu'il soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux,
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

PACTE DE PRÉFÉRENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BÉNÉFICIAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le **BÉNÉFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de position réelle, les **BIENS** devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation, ainsi que de tous encombrants ou objets mobiliers quelconques pouvant se trouver tant dans les locaux principaux qu'accessoires.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **DEUX CENT VINGT SEPT MILLE EUROS (227.000,00 EUR) NET VENDEUR**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes

AVERTISSEMENT

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre **PROMETTANT** et **BÉNÉFICIAIRE**, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du **PROMETTANT**.

FRAIS

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

NÉGOCIATION

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

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION - DISPENSE DE VERSEMENT IMMÉDIAT

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de ONZE MILLE TROIS CENT CINQUANTE EUROS (11.350,00 €).

De convention expresse entre elles, le **BÉNÉFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme, en vertu des articles L 290-1 et L 290-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

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

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

Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

Conditions suspensives auxquelles seul le BÉNÉFICIAIRE peut renoncer

1) OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DÉFINITIF

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BÉNÉFICIAIRE** d'un permis de démolir et de construire, et le cas échéant des déclarations et autorisations administratives et environnementales nécessaires, purgés de tous recours des tiers gracieux ou contentieux, retrait, opposition, annulation, ou déferé préfectoral, au plus tard le **31 décembre 2024**, pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Une opération immobilière de 18 logements libres, 5 logements sociaux, et 2 cellules professionnelles représentant une surface de plancher totale minimum de 1 541m² environ et d'une surface habitable minimum de 1.320 m².

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BÉNÉFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive d'absence de modification notable du Plan Local d'Urbanisme ne permettant plus le dépôt d'un permis de construire conforme au projet décrit ci-dessus et empêchant, par voie de conséquence, la réalisation du projet.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte

pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Pour le cas où le **BÉNÉFICIAIRE** déciderait de déposer une demande de permis portant sur une Surface de Plancher moindre que celle minimale ci-dessus indiquée, la présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès lors que serait obtenu le permis de construire sollicité.

Mise en œuvre :

Il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie, sauf à ce que le **BÉNÉFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.
- Si le permis est accordé expressément, le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BÉNÉFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, le délai de réalisation de la purge des recours sus-indiqué serait prorogé automatiquement d'une durée maximale de quatre (4) mois, entraînant une prorogation automatique du délai de réalisation des présentes. À l'expiration de ce délai, et faute pour le **BÉNÉFICIAIRE** d'avoir obtenu l'annulation dudit recours, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf à ce que le **BÉNÉFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

L'obtention du permis de construire valant permis de démolir s'entend également d'un permis de construire n'imposant ni contribution financière, ni participation à des travaux d'intérêt général, ni cession gratuite de terrain autre que des cessions pour alignement de voirie, ne faisant pas obstacle à la réalisation des constructions projetées sur l'emprise foncière et, sans qu'il soit imposé par l'administration des prescriptions spéciales, tant au titre des prescriptions archéologiques qu'au titre de l'éventuelle pollution du sol et du sous-sol le tout dans les conditions ci-après.

Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Permis non assorti d'un diagnostic sur l'archéologie préventive

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire ne soit pas assorti d'une demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives le **BÉNÉFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis.

2) ÉTUDES GÉOTECHNIQUE ET HYDROGÉOLOGIQUE DES SOLS ET DES SOUS-SOLS

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive que les résultats de l'étude géotechnique/hydrogéologique du sol, à effectuer par le **BÉNÉFICIAIRE** confirment que la nature du sol et/ou du sous-sol du terrain permet la construction du projet projeté, ne révèle pas de réseaux enterrés, d'anciennes caves, de massifs d'ancrage ou autres ouvrages enterrés et ne révèle pas de sujétions particulières nécessitant, pour la réalisation dudit projet des travaux confortatifs ou des prescriptions techniques particulières, telles notamment que des comblements de carrière, fondations spéciales (pieux puit, radiers, etc...) et/ou ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, etc...) ou/et pompage d'eau, dont le coût rendrait la réalisation de la construction plus onéreuse qu'en l'absence de telles sujétions.

Pour la réalisation de cette condition, le **BÉNÉFICIAIRE** s'oblige expressément à faire procéder, à ses frais, à ces sondages et études.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le ++/++/++.

Le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage à transmettre au **PROMETTANT** les conclusions du rapport dans les 15 jours de son établissement.

En cas de sujétions particulières, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente convention.

À défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans un délai de 60 jours, le **BÉNÉFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

3) CONDITION SUSPENSIVE D'ABSENCE DE PROJET URBAIN PARTENARIAL

Les présentes seront réitérées par acte authentique sous la condition suspensive de l'absence de Projet Urbain Partenarial (PUP), relatif au périmètre de l'autorisation d'urbanisme susmentionnée.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt du **BÉNÉFICIAIRE**, celui-ci pourra toujours y renoncer.

4) ABSENCE DE POLLUTION

Que le diagnostic de pollution que fera réaliser le **BÉNÉFICIAIRE**, à ses frais par un bureau d'études spécialisé, confirme sans réserve que le terrain objet des présentes, ne fait l'objet d'une quelconque pollution du sol et/ou du sous-sol, en ce compris notamment l'amiante présente dans le sol, notamment sans qu'il soit nécessaire de réaliser des travaux de dépollution notamment excavation de terres, mise en décharge spécialisée, apport de terre végétale, adaptation du procédé constructif.

Le diagnostic pollution sera réalisé à la diligence et aux frais du BÉNÉFICIAIRE, au plus tard le ++/++/++.

Le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage à transmettre au **PROMETTANT** les conclusions du diagnostic dans les 15 jours de son établissement.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

À défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans un délai de 60 jours, le **BÉNÉFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

5) FOURNITURE DU RÉCÉPISSÉ DE CESSATION D'ACTIVITÉ D'ICPE

Dans le cas où il aurait été exercé sur le **BIEN** une activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement, la présente promesse est consentie sous la condition suspensive que le **PROMETTANT** transmette au **BÉNÉFICIAIRE** la copie du récépissé de la notification de la cessation de ladite activité exercée au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

6) ABSENCE D'AMIANTE ET DE PLOMB

Que les résultats des diagnostics avant démolition relatifs à l'amiante et au plomb ne révèlent pas la présence d'amiante à un niveau supérieur à celui révélé par le diagnostic annexé aux présentes ni de plomb dans des quantités pouvant mettre en péril financièrement l'opération immobilière envisagée avec des frais de désamiantage et de traitement.

Les rapports seront réalisés à la diligence et aux frais du BÉNÉFICIAIRE, au plus tard le ++/++/++.

Il est convenu qu'en cas d'existence d'amiante (sous réserve de ce qui est dit ci-dessus) et de plomb, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

À défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans un délai de 60 jours, le **BÉNÉFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

7) PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Qu'il ne soit formulé aucune prescription archéologique préventive dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- La conservation de tout ou partie du **BIEN**,
- Et/ou la modification de l'opération du **BÉNÉFICIAIRE**, telle que définie par son dossier de demande de permis de construire.
- Et/ou la prescription d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

8) ABSENCE DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive suivante :

- Que les prescriptions découlant de l'application éventuelle de la Loi sur l'eau (art. L. 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) n'entraînent pas pour le **BÉNÉFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier ;
- Que si l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis, celui-ci n'impose pas de prescriptions particulières.

9) TAXE D'URBANISME

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive suivante :

- Qu'en cas d'instauration par la Commune d'un Projet Urbain Partenarial (PUP) exonérant de plein droit le constructeur du paiement de la part communale de la Taxe d'Aménagement (T.A.), que les participations du **BÉNÉFICIAIRE**, dans le cadre de ce PUP soient limitées à la Taxe d'Aménagement (T.A.).
- Qu'aucune taxe supplémentaire, autre que celles éventuellement en vigueur, à savoir, la Taxe d'Aménagement (T.A.), la Participation pour Raccordement à l'assainissement collectif (PAC) et due par le **BÉNÉFICIAIRE** du fait de son projet de construction ne soit instituée, et que toute augmentation de celles-ci actuellement en vigueur ne soit supérieure à 5 % de leur valeur actuelle.

10) ZONES HUMIDES, ESPÈCES ET HABITATS PROTÉGÉS

La promesse de vente est conclue sous la condition suspensive de l'absence de découverte d'une zone humide, d'un habitat protégé et/ou d'une espèce protégée ou menacée (autre que ceux et/ou celles éventuellement indiqués aux présentes), pour lequel ou laquelle la réglementation prévoit l'interdiction d'y porter atteinte, rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le **BÉNÉFICIAIRE**. Toutefois, en cas de découverte d'une zone humide, d'un habitat protégé et/ou d'une espèce protégée ou menacée, les **PARTIES** conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse. À défaut d'entente entre les **PARTIES** sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option, le **BÉNÉFICIAIRE** pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

11) ABSENCE DE MODIFICATION SUBSTANTIELLE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES APPLICABLE AUX BIENS

La **PROMESSE** est conclue sous la condition suspensive qu'en cas d'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (PPRNMT) ou de création d'un secteur d'information sur les sols postérieurement à la signature des présentes, celui-ci ne fasse pas état de prescriptions susceptibles de gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BÉNÉFICIAIRE**.

12) ABSENCE DE CAHIER DES CHARGES POUVANT BLOQUER LE PROJET ENVISAGÉ

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le **BIEN** ne soit pas inclus dans le périmètre d'un lotissement dont les dispositions du cahier des charges ou du règlement seraient susceptibles soit d'en déprécier la valeur, soit de

nuire à la réalisation du programme de construction envisagé par le **BÉNÉFICIAIRE**, notamment en le rendant plus onéreux.

En présence d'un cahier des charges interdisant le type de construction projeté, la présente promesse serait considérée comme caduque.

13) GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT

Le **BÉNÉFICIAIRE** fait valoir la nécessité d'obtenir une garantie financière d'achèvement délivrée par le ou les organismes bancaires partenaires de la réalisation de l'opération, au plus tard le **31 décembre 2024**.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt du **BÉNÉFICIAIRE**, celui-ci pourra toujours y renoncer.

AUTORISATIONS PRÉALABLES DU PROMETTANT

À l'effet des présentes, le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BÉNÉFICIAIRE**, savoir :

Sondages/diagnostics

À faire effectuer, aux frais, risques et périls du **BÉNÉFICIAIRE**, tous sondages et diagnostics sur le **BIEN** permettant de vérifier l'état et la nature du sol, à charge pour le **BÉNÉFICIAIRE** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Autorisations administratives

À effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du **PROMETTANT**, toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, de répondre à toute demande de renseignements, de recevoir toutes notifications, d'afficher sur les biens objet des présentes tout permis de construire ou de démolir, le tout aux frais exclusifs du **BÉNÉFICIAIRE**, le tout sous réserve que cela n'entrave en rien la jouissance des lieux.

Aux fins ci-dessus énoncées, le **PROMETTANT** donne expressément au **BÉNÉFICIAIRE** tous mandats, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Affichage et commercialisation

À implanter tous panneaux réglementaires ou visant à commercialiser le programme, et/ou toutes bulles de vente, sur le **BIEN** le tout aux frais exclusifs du **BÉNÉFICIAIRE** et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Cette autorisation est donnée au plus tôt à l'obtention du permis de construire.

Le **BÉNÉFICIAIRE** garantit le **PROMETTANT** de toutes les conséquences qui pourraient résulter de ces implantations, notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

CONDITION ESSENTIELLE ET DÉTERMINANTE

ACQUISITION CONCOMITANTE DES PARCELLES SISES À HILLION (22120) CADASTRÉES SECTION BC NUMÉRO 31 ET SECTION YC NUMÉRO 304.

L'acquisition des BIENS objet des présentes étant indissociablement liée à celle de la parcelle sise à HILLION (22120) cadastrée section YC numéro 304, la présente promesse est conclue sous la condition essentielle et déterminante, sans

laquelle le **BÉNÉFICIAIRE** n'aurait pas contracté les présentes de la réalisation concomitante par acte authentique de la présente promesse de vente et de la promesse de vente de la parcelle sise à HILLION (22120) cadastrée section YC numéro 304, le tout dès que l'ensemble des conditions suspensives affectant lesdites promesses seront réalisées, et au plus tard le **31 décembre 2024**, sauf cas de prorogation automatique énoncée au paragraphe « PROROGATIONS DE DÉLAIS ».

À défaut de régularisation concomitante des actes d'acquisition desdites parcelles que du **BIEN** vendu, les présentes seront considérées comme caduques sans indemnité de part ni d'autre.

Étant précisé que le **BÉNÉFICIAIRE** aura toujours la possibilité de renoncer à cette condition, et ce totalement ou partiellement.

CONDITION RÉSOLUTOIRE

En cas de réalisation, pendant la durée de la présente promesse de vente, d'un événement faisant obstacle à la désaffectation et au déclassement du **BIEN** et exigeant le maintien de celui-ci dans le domaine public pour un motif tiré de la continuité du service public, la vente ne pourra être conclue du fait de l'inaliénabilité des biens publics.

Dans le cas où la présente condition résolutoire viendrait à s'appliquer, le **PROMETTANT** s'engage à verser au **BÉNÉFICIAIRE** les dépenses engagées par ce dernier.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

À ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BÉNÉFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BÉNÉFICIAIRE** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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

SERVITUDES

Le **BÉNÉFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe, sauf en ce qui concerne les servitudes non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare, qu'à sa connaissance, le **BIEN** n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter des règles d'urbanisme, de la situation naturelle des lieux et de la loi, **autre que celle-ci-après rapportée**. À cet égard, il déclare ne pas avoir, depuis son acquisition, créé, conféré ou laissé conférer aucune servitude de quelque nature que ce soit, **autre que celle-ci-après rapportée** :

Rappel de servitude

Un plan matérialisant cette servitude demeure ci-annexé. **Annexe n°**

ÉTAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

CONTENANCE

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BÉNÉFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BÉNÉFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantages fiscaux et/ou administratifs

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a bénéficié ni sollicité d'avantage fiscal ou administratif particulier relatif à l'acquisition ou la détention des Biens, ayant une incidence sur la vente si elle se réalise ou sur la situation fiscale du **BÉNÉFICIAIRE** en cas de réalisation de la vente.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BÉNÉFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

Le **PROMETTANT** déclare en outre :

- qu'il n'a souscrit aucun contrat particulier relatif à la maintenance, l'entretien et l'exploitation du **BIEN** ;
- qu'il n'existe aucun contrat de travail attaché au **BIEN** de nature à obliger le **BÉNÉFICIAIRE** à sa poursuite ;
- qu'il n'existe aucun contrat de gardiennage attaché au **BIEN** ;
- qu'il n'a consenti sur le **BIEN** aucune autorisation d'installation d'enseigne ni aucun contrat de relais téléphonique auprès de tout opérateur.

ASSURANCE

Le **BÉNÉFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DISPENSE DE PRODUCTION DES DIAGNOSTICS

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes de l'intérêt de produire les différents diagnostics composant le dossier de diagnostic technique prévu à l'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation, en tant qu'ils s'appliquent aux BIENS OBJET DES PRÉSENTES, et notamment de ce que le

PROMETTANT ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés à défaut de la fourniture de ces diagnostics.

Le **BÉNÉFICIAIRE** a néanmoins dispensé le **PROMETTANT** de la production du diagnostic de performance énergétique, du diagnostic de l'état d'installation intérieure d'électricité, le cas échéant et du diagnostic de l'installation intérieure de gaz, le cas échéant les parties déclarant expressément vouloir régulariser la présente promesse en l'absence de ces diagnostics à l'exception des diagnostics amiante et plomb avant-vente.

La raison pour laquelle le **BÉNÉFICIAIRE** autorise le **PROMETTANT** à ne pas produire le diagnostic de performance énergétique, le diagnostic de l'état d'installation intérieure d'électricité le cas échéant et le diagnostic de l'installation intérieure de gaz, le cas échéant, se trouve dans le fait qu'une partie des constructions existantes sur la parcelle objet de la présente promesse sont destinées à être démolies à l'exception des diagnostics amiante et plomb avant-vente.

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE EN CAS DE DÉMOLITION

Il est ici précisé que sur le terrain dont il s'agit se trouve actuellement un bâtiment dont une partie est destinée à être démolie par le **BÉNÉFICIAIRE**.

Conformément aux dispositions des articles R1334-14 à R1334-22 du code de la santé publique, il y a lieu d'effectuer, préalablement à cette démolition, un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Par arrêté en date du 2 janvier 2002, il a été défini les catégories de matériaux et produits devant faire l'objet du repérage ainsi que les modalités d'intervention.

En outre, les bois et matériaux contaminés par des termites, dans la mesure où le bâtiment se trouve dans une zone à risques fixée par arrêté préfectoral à l'époque de sa démolition, doivent être soit incinérés sur place soit traités avant tout transport et déclaration doit en être faite en Mairie.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

L'immeuble ayant été construit avant le 1er janvier 1949, et étant affecté, en tout ou partie, à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique pour lequel un constat de risque d'exposition au plomb doit être établi.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par [] le [] est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Le **BÉNÉFICIAIRE** fera réaliser à ses frais un diagnostic plomb avant démolition.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par le ++/++/+++, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Cet état révèle .

Le BÉNÉFICIAIRE fera réaliser à ses frais un diagnostic amiante avant démolition.

Termites

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

État parasitaire

<Reprise des conclusions de l'état parasitaire dressé en octobre 2023>

Mérules

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

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Cependant le bien étant destiné à être démolé par le BÉNÉFICIAIRE, les deux parties déclarent vouloir se dispenser de l'établissement de ce diagnostic.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le BÉNÉFICIAIRE n'entend pas se prévaloir à l'encontre du PROMETTANT de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense le PROMETTANT de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

Le bien étant destiné à être démolé par le BÉNÉFICIAIRE, les deux parties déclarent vouloir se dispenser de l'établissement de ce diagnostic.

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

L'immeuble ne se trouve 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.

Ou

L'immeuble se trouve

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**

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Cuve enterrée

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucune cuve enterrée à sa connaissance.

Citerne de gaz

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une citerne de gaz.

Panneaux photovoltaïques et autres systèmes de production d'énergies renouvelables :

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas pourvu d'un équipement de production d'énergie nouvelle ou renouvelable.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous contrainte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

État des risques

Un état des risques et pollutions est annexé. **Annexe n°**

- Plan de prévention des Risques Naturels : un plan de prévention des risques naturels de +++ a été prescrit/approuvé par arrêté préfectoral en date du ++/+/+/+. Il est précisé que l'immeuble acquis est situé dans le/en dehors du périmètre dudit plan de prévention des risques.
- Plan de prévention des Risques Miniers :
- Plan de prévention des Risques Technologiques :
- Zone de sismicité :
- Zonage réglementaire à potentiel radon :
- Secteur d'information sur les sols (SIS) : des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125-6 du Code de l'environnement.
- Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral portant sur le BIEN objet des présentes.
- Sinistre(s) indemnisé(s) par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique : Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.
- Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC) :
- Retrait gonflement des argiles : zone d'exposition
- [...]

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement

Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux, ci-après relatées :

« 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.

À 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 disproportionné par rapport au prix de vente. »

Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux, ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionnés 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'État, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

À défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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'État définit les modalités d'application du présent article. »

En outre, il est ici rappelé qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie ISDD, ISDND, ISDI + ou ISDI (anciennes catégories 1, 2, 3+ ou 3) selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation, sur les lieux objet des présentes ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée pour la protection de l'environnement ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le **BIEN** n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- qu'à sa connaissance 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 ;
- qu'à sa connaissance 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 de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur le **BIEN** ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du **BIEN** ;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **PROMETTANT** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire au plus tard le jour du dépôt du permis de construire, et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le **PROMETTANT** devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN** vendu.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que : « Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon ».

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.

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (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 (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- La base de données relative aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (Géoportail de l'Urbanisme).

Une copie de ces consultations est annexée. Annexe n°

FISCALITÉ

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **BÉNÉFICIAIRE** indique agir aux présentes en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** déclare et garantit qu'il n'est pas assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

Par suite, la vente, si elle se réalise, sera hors du champ de la TVA.

De convention expresse entre les parties, si cette qualité devait être remise en cause par l'administration fiscale et que le **PROMETTANT** devenait redevable de la TVA, il acquittera l'ensemble des sommes dues sans que le **BÉNÉFICIAIRE** puisse être inquiété ou recherché à ce titre. En tout état de cause, le prix stipulé au sein des présentes n'en sera en aucun cas modifié.

Il est ici précisé que le **BÉNÉFICIAIRE**, en sa qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, communiquera au Notaire soussigné, préalablement à la signature de l'acte authentique, le choix fiscal définitif auquel il entend soumettre la présente acquisition.

PLUS-VALUES

TAXE COMMUNALE SUR LA CESSIION DE TERRAIN

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BÉNÉFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BÉNÉFICIAIRE** 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 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution totale ou partielle ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BÉNÉFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BÉNÉFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution pourra être exercée auprès du notaire chargé de rédiger l'acte de vente jusqu'à la date de levée d'option, et ce par tous moyens.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BÉNÉFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BÉNÉFICIAIRE** aura la faculté :

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

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** impropre à la destination envisagée par le **BÉNÉFICIAIRE**.

Il est entendu entre les parties que le **PROMETTANT** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Les PARTIES attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se poursuivre ou se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les PARTIES.

Ainsi, il ne pourra donc être opposé au Bénéficiaire :

- la connaissance de la situation actuelle au regard de l'incertitude existante aujourd'hui sur l'évolution de la situation et/ou,
- son incapacité à respecter les délais contractuels en raison des impacts de l'évolution de la propagation du virus Covid 19 et/ou,
- son impossibilité à obtenir la réalisation des conditions suspensives dans les délais contractuels initialement arrêtés.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

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

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

CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

En cas de dissolution judiciaire dudit **BÉNÉFICIAIRE**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

À titre de provision sur frais, le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage à verser au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **euros**.

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

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

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BÉNÉFICIAIRE** cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

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

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

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

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation des **BIENS**.

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BÉNÉFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

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

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BÉNÉFICIAIRE**.

Pareillement, le **BÉNÉFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

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

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

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil « Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. »

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1. »

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Données personnelles détenues par l'Office notarial

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

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

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

Données personnelles détenues par le BÉNÉFICIAIRE

En sa qualité de responsable de traitement, le BÉNÉFICIAIRE s'engage à se conformer à la législation relative à la protection des données personnelles et notamment à la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés.

Le PROMETTANT est informé que les informations collectées et détenues par le BÉNÉFICIAIRE sont nécessaires à l'exécution du présent acte afin de permettre et favoriser la gestion administrative de l'opération immobilière ainsi que pour satisfaire aux obligations légales et/ou réglementaires.

À cet effet, le PROMETTANT autorise le BÉNÉFICIAIRE à transmettre ces informations aux services internes de la société BÉNÉFICIAIRE, ainsi qu'à ses prestataires ou sous-traitants intervenant dans le cadre du présent contrat, pour les besoins du contrat.

L'ensemble des données à caractère personnel dont la communication est demandée, est nécessaire pour l'exécution du présent acte.

Le BÉNÉFICIAIRE s'engage à prendre toutes les précautions utiles afin de préserver la sécurité, la confidentialité et l'intégrité des données collectées et se prémunir de toute utilisation détournée de ces données.

Le PROMETTANT dispose de la faculté d'exercer, dans les conditions définies par le règlement européen sur la protection des données n° 2016/679 dit règlement

général sur la protection des données (RGPD) et applicables depuis le 25 mai 2018, ses droits d'accès, de rectification, de suppression et de portabilité portant sur les données le concernant ainsi que son droit de demander la limitation ou de s'opposer au traitement. Il peut également définir les directives relatives à l'exercice desdits droits après son décès.

Ces droits peuvent être exercés par le PROMETTANT en adressant un courrier électronique à l'adresse suivante : rgpd@lamotte.fr.

Le PROMETTANT dispose enfin du droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle, à savoir la CNIL. Le BÉNÉFICIAIRE se réserve le droit de donner accès aux données à caractère personnel en sa possession à la demande d'une autorité administrative ou judiciaire compétente.

Par la signature de la présente promesse de vente, le PROMETTANT donne son consentement à la collecte et au traitement des données personnelles le concernant, en vue des finalités indiquées précédemment. Le PROMETTANT est informé qu'il peut retirer ce consentement, étant rappelé que ce retrait est sans incidence sur la licéité du traitement de ces données nécessaires à l'exécution des présentes.

Les données à caractère personnel collectées dans le cadre de la présente promesse de vente seront conservées pour la durée du contrat augmentée de la durée nécessaire à l'exercice ou la défense par le BÉNÉFICIAIRE de ses droits en justice.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.