

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

### DELIBERATION N° 2025-002

Le 10 février deux mil vingt cinq

Le Conseil Municipal de la Commune de LIMAS, dûment convoqué, s'est réuni à 19 heures en session ordinaire à la Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de M. Michel THIEN, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 4 février 2025

**PRESENTS** : M. THIEN, M. GIRIN, Mme LAFORET, M. BOUVANT, Mme PARIOT, M. BRAYER, Mme CALEYRON, M. JOMAIN, Mme GIRAUD, Mme RIVET, M. KALFON, Mme JONCHY, M. WADBLED, Mme LACHIZE, M. TROUVE, Mme DUC, M. CHEVALIER ; Mme AUCAGNE, M. PINCON, Mme DECK, Mme VACHE, M. SILVY, M. WAKOSA, Mme GRONDIN COUPANEC, Mme KHERRA

**ABSENTS AVEC POUVOIR** : M. MARTIN (au profit de M. GIRIN)

**ABSENTS SANS POUVOIR** : M. GARÇON (Excusé)

**SECRETARE DE SEANCE** : Mme LAFORET

Nombre de Conseillers en exercice : 27

Présents : 25

Pouvoirs : 1

**Objet : Cession de la parcelle cadastrée ZA 237 au profit de l'entreprise SOREAL**

Le groupe PLATTARD/SOREAL exploite la carrière située entre la Saône et l'autoroute A 6.

Plusieurs délibérations ont été prises concernant la mise en place de mesures de compensation environnementale (délibération n° 2024-005 du 22 janvier 2024).

La parcelle objet de la présente transaction n'est pas directement concernée par les Obligations Réelles Environnementales (ORE) mais elle favorise une compensation agricole.

En effet, la parcelle ZA 237, située prairie de Bourdelan, de faible contenance (132 m<sup>2</sup>), permettrait à l'agriculteur qui exploite les terrains contigus, de retrouver de la surface agricole.

Il s'agit, entre SOREAL et cet agriculteur, d'un échange de parcelles de même dimension.

La parcelle ZA 237 consiste en un délaissé de voirie. Elle est issue de la division de la parcelle ZA 218, domaine privé de la commune. La division a été entérinée par géomètre le 3 juin 2024 pour donner lieu à deux parcelles : la ZA 237 concernée par la cession à l'entreprise SOREAL et les parcelles ZA 235 et ZA 236 qui restent propriétés de la commune.

Le notaire nous soumet aujourd'hui une promesse unilatérale de vente pour formaliser la cession.

Elle propose d'acheter à la commune la parcelle ZA 237 pour la somme de 130 €, dont TVA, calcul effectué en fonction de la valeur des terres agricoles.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité (3 ABST

- Approuve la cession à l'entreprise SOREAL de la parcelle ZA 237 en l'état, pour la somme de 130 €, net vendeur, sachant que les frais d'acte sont à la charge du bénéficiaire.
- Autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse ainsi que l'acte de vente et tout document utile à la concrétisation de cette cession.

Pièce jointe : promesse unilatérale de vente + plan

Pour extrait conforme  
Michel THIEN, Maire



JSA/MAJ/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

Le

A LYON 2<sup>ème</sup> (Rhône), 10 rue des Archers, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Marie-Antonia JULLIEN, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée « ARCHERS NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial à LYON 2<sup>ème</sup>, 10 rue des Archers, identifié sous le numéro CRPCEN 69026,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE à la requête de :

#### PROMETTANT

La COMMUNE DE LIMAS, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du RHÔNE, dont l'adresse est à LIMAS (69400), 1 rue Pierre Ponot, identifiée au SIREN sous le numéro 216901157.

#### BENEFICIAIRE

La Société dénommée SOREAL, Société par actions simplifiée au capital de 160000 €, dont le siège est à VILLEFRANCHE-SUR-SAONE (69400), 414 avenue de la Plage, identifiée au SIREN sous le numéro 341500130 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VILLEFRANCHE-TARARE.

#### QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée SOREAL fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

#### DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;



- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

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

### PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNE DE LIMAS est représentée à l'acte par son maire en exercice Monsieur Michel THIEN, agissant en vertu d'une délibération municipale n° +++ en date du ++++ dont une copie demeure ci-annexée.

- La Société dénommée SOREAL est représentée à l'acte par Monsieur Edouard PLATTARD, agissant en qualité de Directeur Général de la Société PLATTARD SAS, société par actions simplifiée dont le siège est à VILLEFRANCHE S/S (69400) 414 Avenue de la plage, identifiée au SIREN sous le numéro 553 780 198 et immatriculée au RCS de VILLEFRANCHE-TARARE.

La Société PLATTARD agissant elle-même en qualité de Présidente de la Société SOREAL et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 3 et 14 des statuts.

Monsieur Edouard PLATTARD à ce non présent, mais représenté à l'acte par Monsieur Pierre CHUZEVILLE en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à VILLEFRANCHE SUR SAONE du +++ dont une copie demeure ci-annexée.

### OBJET DU CONTRAT – PROMESSE UNILATERALE DE VENTE – ENGAGEMENT DES PARTIES

#### ENGAGEMENT DU PROMETTANT

Conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, le **PROMETTANT** accorde au **BENEFICIAIRE**, la faculté d'acquérir si bon lui semble, les **BIENS** désignés ci-dessous avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, dans le délai et aux conditions ci-après indiquées le tout sous réserve des stipulations du paragraphe "substitution" ci-après.

Il résulte notamment de cet engagement que :

1°) 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 **BENEFICIAIRE**, si ce dernier lève l'option, aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la **PROMESSE** de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil, toute révocation de la promesse par le **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sauf l'accord exprès du **BENEFICIAIRE**.

#### DROITS DU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse unilatérale de vente sous les conditions suspensives ci-après stipulées et en tant que promesse seulement, se

réservant la faculté, suivant qu'il lui conviendra, d'opter pour la conclusion du contrat promis.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** de lever l'option, dans les formes et délais convenus, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la **PROMESSE**, celle-ci étant alors de plein droit considérée comme caduque, sauf s'il y a lieu l'effet de la clause "**INDEMNITE D'IMMOBILISATION**" ci-après, le **PROMETTANT** recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

## EXPOSE

### DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération du conseil municipal en date du +++.

Le représentant de la commune déclare :

- que cette délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte rendu de la séance effectuée dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé concernant un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité n'est pas écoulé à ce jour.

**En conséquence, les présentes sont conclus sous condition suspensive de l'absence de recours contre ladite délibération.**

### INTERVENTION DU COMPTABLE PUBLIC

A la réitération des présentes interviendra Monsieur +++, comptable du centre des finances publiques, en application de l'article 16 du décret numéro 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique.

A l'effet de quittance le prix ainsi qu'il sera dit ci-après.

### TERMINOLOGIE

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

- Le mot "**PROMETTANT**" désigne le ou les **PROMETTANTS**, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**BENEFICIAIRE**" désigne le ou les **BENEFICIAIRES**, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**PARTIES**" désigne ensemble le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**.
- Le mot "**BIEN**" désigne le ou les **BIEN(S)** de nature immobilière.
- Le mot "**PROMESSE**" désigne la promesse unilatérale de vente objet des présentes.

- Le mot "**ANNEXE**" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.
- Le terme "**SEQUESTRE**" désigne la personne qui, d'un commun accord entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**, sera chargée de conserver la somme correspondant au dépôt de garantie dans les termes de l'article 1956 et suivants du Code civil et dans les termes ci-après.
- Le terme "**MEUBLES**" désigne les meubles et objets mobiliers objet des présentes, s'il en existe.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DÉSIGNATION

**A LIMAS (RHÔNE) 69400 Prairie de Bourdelan,**  
Une parcelle de terre.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZA	237	PRAIRIE DE BOURDELAN	00 ha 01 a 32 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé, ainsi qu'un plan de division dressé par Monsieur Pierre-Alban VALLON, cabinet POLARIS, géomètre expert à VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône) 90, rue Paul Bert, en date du 17 juin 2024.

### DIVISION CADASTRALE

La parcelle, sise sur la commune de LIMAS, originairement cadastrée section ZA numéro 218 lieudit Prairie de Bourdelan pour une contenance de dix-sept ares dix-neuf centiares (00ha 17a 19ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section ZA numéro 237 désignée sous le terme lot A1, au plan de division annexé.
- Le **PROMETTANT** conserve la propriété de :
  - La parcelle désormais cadastrée section ZA numéro 235 lieudit Prairie de Bourdelan pour une contenance de quinze ares quatorze centiares (00ha 15a 14ca), désigné sous le terme lot C au plan de division annexé.
  - La parcelle désormais cadastrée section ZA numéro 236 lieudit Prairie de Bourdelan pour une contenance de soixante et onze centiares (00ha 00a 71ca), désigné sous le terme lot B1 au plan de division annexé.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire dressé par Monsieur Pierre-Alban VALLON, cabinet POLARIS, géomètre expert à VILLEFRANCHE SUR SAONE (Rhône) 90, rue Paul Bert, le 3 juin 2024 sous le numéro 1299.

Une copie de ce document est annexée.

**Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire rédacteur de l'acte authentique requerra la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière**

**objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément à la vente.**

#### **CONCORDANCE CADASTRALE**

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est établi le tableau ci-après :

<b>Ancienne référence cadastrale d'origine</b>		<b>Référence cadastrale actuelle correspondante</b>	
Section	Numéro	Section	Numéro
ZA	218	ZA	237

Précision étant ici faite que la parcelle cadastrée section ZA 218 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée ZA 186, aux termes d'un procès-verbal de cadastre n°127R en date du 29 octobre 2021, publié au service de la publicité foncière de LYON 1, le 4 novembre 2021, volume 2021P numéro 8999.

#### **MOBILIER – MEUBLES MEUBLANTS**

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 rural.  
Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

#### **EFFET RELATIF**

Transfert de rétablissement de voiries suivant acte reçu par Maître PREFET DE LA REGION AUVERGNE RHONE ALPES notaire à ST GERMAIN LAPRADE le 10 octobre 2022 publié au service de la publicité foncière de LYON 1 le 19 octobre 2022, volume 2022P, numéro 22482.

#### **REALISATION DE LA PROMESSE – LEVEE DE L'OPTION**

##### **DÉLAI DE LEVEE D'OPTION**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **30 avril 2025, à DIX HUIT HEURES (18 heures)**.

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder quinze (15) jours.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé. L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- 1 –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 ;
- 2 - 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.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Marie-Antonia JULLIEN notaire à LYON (69002), 10, rue des Archers.



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 et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

### **FORMATION DE LA VENTE - FORME DE LA LEVEE D'OPTION**

Pour former valablement la vente, le **BENEFICIAIRE** devra émettre avant l'expiration du délai fixé ci-dessus un consentement pur, simple et non équivoque d'acquiescer le **BIEN** aux conditions de la **PROMESSE** selon l'une des modalités fixées ci-dessous.

#### **1°) Acceptation de la vente par le BENEFICIAIRE – signature de l'Acte de vente**

Ce consentement pourra être exprimé par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, sans aucune modification des conventions arrêtées aux présentes, 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.

#### **2°) Acceptation de la vente par le BENEFICIAIRE – Carence du PROMETTANT**

Pour le cas où le **PROMETTANT** ne signerait pas l'acte de vente avant l'expiration du délai de levée d'option offert au **BENEFICIAIRE**, soit en raison de sa défaillance soit en raison de son refus, le **BENEFICIAIRE** pourra vaincre la carence du **PROMETTANT** et former valablement la vente selon l'une des deux possibilités suivantes :

a) Soit, au plus tard à l'expiration du délai fixé ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** adressera au **PROMETTANT** une lettre recommandée avec demande d'avis de réception par laquelle :

- le **BENEFICIAIRE** constatera la réalisation des conditions suspensives affectant la **PROMESSE** ;
- le **BENEFICIAIRE** exprimera son consentement pur, simple et non équivoque à la vente que le **PROMETTANT** lui promet unilatéralement aux présentes, sans aucune modification des conventions arrêtées aux présentes ;
- le **BENEFICIAIRE** justifiera par une correspondance ou attestation de son notaire de la disponibilité du prix de vente (déduction faite du montant de l'indemnité d'immobilisation versée, le cas échéant) et des frais, droits et émoluments afférents à la vente.

b) Soit, au plus tard à l'expiration du délai fixé ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** fera dresser par le notaire soussigné, un procès-verbal constatant :

- la réalisation des conditions suspensives affectant la **PROMESSE** ;
- le consentement pur, simple et non équivoque par le **BENEFICIAIRE** à la vente que le **PROMETTANT** lui promet unilatéralement aux présentes, sans aucune modification des conventions arrêtées aux présentes ;



- la consignation entre les mains du notaire soussigné de la totalité du prix (déduction faite du montant de l'indemnité d'immobilisation versée, le cas échéant) et les frais, droits et émoluments afférents à la vente.

Dans ces cas, la vente sera valablement et définitivement formée malgré la carence du **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** pourra valablement poursuivre l'exécution des obligations du **PROMETTANT** ainsi que la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue à l'article 37-2 du Décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

Toute acceptation ne respectant pas ces formes serait inopposable au **PROMETTANT** et impropre à former la vente.

### 3°) – Renonciation à la vente par le BENEFICIAIRE – Carence du BENEFICIAIRE

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas levé l'option dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** sera déchu de plein droit du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'auraient exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente ou d'une décision judiciaire.

### AVENANT EVENTUEL

Les **PARTIES** conviennent d'ores et déjà, que pour le cas où un avenant deviendrait nécessaire concernant des modifications dans leur convention, cet avenant serait rédigé sous forme d'acte sous seing privé ou tout autre moyen à leur convenance, et notamment un échange de courriels.

### ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **PROMETTANT** s'oblige à justifier pour la constatation authentique de la réalisation des présentes d'une origine de propriété trentenaire et régulière du **BIEN** sus-désigné. Il déclare en être seul propriétaire en vertu du ou des actes ci-dessus relatés.

### PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse 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 possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation, ainsi que de tout encombrants.

### PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

#### PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif de **CENT TRENTE EUROS (130,00 EUR)**, qui sera payable comptant, par virement ainsi qu'il a été dit ci-avant, 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 **BENEFICIAIRE**, 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 **BENEFICIAIRE**.

### NEGOCIATION

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 des auteurs de la déclaration inexacte.

### COÛT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	130,00 EUR
Frais de la vente	300,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble QUATRE CENT TRENTE EUROS	<hr/> 430,00 EUR

### ORIGINE DES FONDS

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir effectuer le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire représentant DIX (10) % du prix de vente.

De convention expresse entre elles, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** 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.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

#### PRINCIPES

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives ci-après pour lesquelles il est convenu que :

- Une condition sera réputée accomplie dans les trois hypothèses alternatives suivantes:
  - En cas de survenance de l'évènement,

- Le cas échéant, en cas de renonciation par la partie (ou les **PARTIES**) dans l'intérêt exclusif de laquelle (desquelles) elle a été stipulée,
- Lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement conformément aux dispositions de l'article 1304-3 du Code civil.
- Les conditions suspensives devront être réalisées avant le date extrême de levée d'option offerte au **BENEFICIAIRE**, sauf à tenir compte de délais spécifiques stipulés aux présentes.
- La renonciation au bénéfice d'une condition suspensive devra résulter d'une manifestation de volonté expresse et écrite de la partie au profit exclusif de laquelle elle est stipulée et devra intervenir, sauf éventuelles stipulations particulières ci-après, avant la défaillance de ladite condition, faute de quoi les présentes seraient caduques.  
S'agissant d'une éventuelle renonciation par le **BENEFICIAIRE** à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, celui-ci devra respecter les dispositions du Code de la consommation si elles sont applicables aux présentes.
- Sauf éventuelles stipulations particulières stipulées ci-après pour certaines conditions suspensives, au cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives exprimées aux termes des présentes ne seraient pas réalisées aux dates convenues, les présentes seraient caduques, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque et sans indemnité de part ni d'autre.

#### ÉNONCÉ DES CONDITIONS SUSPENSIVES

##### 1° Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE

La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, le dépôt de garantie ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet le notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

##### 2° Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, sauf en ce qui concerne la condition suspensive légale d'obtention de prêt dans la mesure où elle est stipulée ci-après.

**- Origine de propriété :**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

**- Urbanisme :**

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

**- Situation hypothécaire :**

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

**Absence de prêt**

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

**CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**

**GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION**

Le **PROMETTANT** garantit le **BENEFICIAIRE** 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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

**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 HYPOTHECAIRE**

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.

Un état hypothécaire délivré le 4 décembre 2024 ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état hypothécaire est annexé.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

#### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

#### ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** 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.

**Sous réserves des garanties et responsabilités prévues par les articles 1792 et suivants du Code civil pour celles susceptibles d'être encore mises en jeu.**

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

- si le **PROMETTANT** à la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, 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.

#### IMPÔTS ET TAXES

##### Impôts locaux

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

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

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

**Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le PROMETTANT conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.**

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro CU 069 115 25 00001, le 14 janvier 2025.

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

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

Les parties :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

## DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

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

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

- aucune construction, aucune rénovation et aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances n'ont été effectués 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

### Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

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

### Radon

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

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

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

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

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

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

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

## DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

### Etat des risques

Un état des risques en date du \_\_\_\_\_ est annexé.

### **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

### 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 service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.
- 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.

### 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 :

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

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

*A défaut 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 a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation 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 :

*"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 mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à 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."*

En outre, pour ce qui concerne le 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 des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

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

## FISCALITE

### RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

### TAXE SUR LA CESSIION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

### PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Transfert de rétablissement de voiries suivant acte reçu par le PREFET DE LA REGION AUVERGNE RHONE ALPES, le 10 octobre 2022

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de LYON 1, le 19 octobre 2022 volume 2022P, numéro 22482.

**Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité :**

**- Qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.**

### FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité de se substituer en pleine propriété une tierce personne dans le bénéfice de la présente promesse de vente mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- Que cette substitution puisse être exercée pendant toute la durée de validité de la promesse.
- Que le **BENEFICIAIRE** reste tenue avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à la réitération par acte authentique.
- Que le tiers substitué finance le prix de son acquisition soit au moyen de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, soit au moyen d'un ou plusieurs prêts sans que cette possibilité puisse constituer une condition suspensive différente de celle éventuellement stipulée aux présentes.
- Que l'acte de substitution soit notifié par courriel ou par lettre recommandée avec accusé de réception au **PROMETTANT** pour sa parfaite information s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.
- Que le **BENEFICIAIRE** fasse son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; à ce titre, il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.
- Que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée.

### DISPOSITIONS TRANSITOIRES

#### SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées 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 **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, 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 **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé 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 décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, 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.

#### NOUVEAUX ÉTATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du **BENEFICIAIRE** venaient à entrer en application, le **PROMETTANT** s'engage, à ses seuls frais, à fournir au **BENEFICIAIRE** les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

#### PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE - REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION DE LA PROMESSE DE VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** versera sous dix (10) jours au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **CINQ CENT VINGT-CINQ EUROS (525,00 EUR)**, se décomposant comme suit :

- CENT EUROS (100,00 EUR) correspondant à une avance sur frais d'acte de vente, destinée à couvrir les demandes de pièces payantes,
- CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) correspondant à l'enregistrement de la promesse de vente.
- TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR) TTC correspondant aux honoraires sur prestations détachables non comprise au tarif des notaires dont la convention a été régularisée ce jour avec le Notaire soussigné. Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

#### RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 10 rue des Archers à LYON 2<sup>ème</sup> des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de **TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR)**, qu'il verse à la comptabilité de l'office notarial. Cette

rémunération restera acquise à Office Notarial 10 rue des Archers à LYON 2<sup>ème</sup> en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de Commerce.

#### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

#### **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 **BENEFICIAIRE** 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 ou collaborateur 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.

#### **ELECTION 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 du **BIEN**.

### ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

La signature des présentes emporte annulation pure et simple de toutes conventions précédemment régularisées entre les parties, portant sur le **BIEN** objet des présentes.

### COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** 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.

### 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 règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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 **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** 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.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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



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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'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 lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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

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

PROJET

