

102025102

BM/JCM/MH

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le

A DIJON (Côte-d'Or), 23, rue Jacques Cellierier, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Boris MUGNERET, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Boris MUGNERET, Thierry LAUREAU, Mathieu PÉRON, Ornella JACQUESON et Jean-Henri NÉNERT, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à DIJON,

Avec la participation de Maître Hélène GRENIER-OBEJI, notaire à LYON (69003), 1 rue Montebello, assistant le BENEFICIAIRE.

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

PROMETTANT

DIJON METROPOLE, Métropole dont le siège est à DIJON (21000), 40 avenue du Drapeau, identifiée au SIREN sous le numéro 242100410.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **BART**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 100 000,00 €, dont le siège est à IVRY-SUR-SEINE (94200), 53 boulevard du Colonel Fabien, identifiée au SIREN sous le numéro 823 476 700 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

QUOTITÉS VENDUES

DIJON METROPOLE la pleine propriété des biens ci-après désignés.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** 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.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- DIJON METROPOLE est représentée à l'acte par Monsieur Rémi DETANG Agissant en sa qualité de Vice-Président DE DIJON METROPOLE, agissant en vertu d'un arrêté de délégation en date du 18 janvier 2022, déposé en Préfecture de Côte d'Or le 18 janvier 2022,

Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du Bureau Métropolitain en date du XXXX télétransmise à la Préfecture de la Côte d'Or en date du XXXX, dont un extrait demeurera annexée aux présentes.

- La Société dénommée BART est représentée à l'acte par .

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, 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.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

EXPOSÉ

PHASE PRÉCONTRACTUELLE

I - Les présentes ont précédées d'une consultation restreinte à l'initiative de DIJON METROPOLE pour la vente de gré à gré des biens et droits immobiliers désignés ci-après.

Cette consultation visait à identifier un groupement d'opérateurs en capacité de concevoir, réaliser, exploiter et animer un bâtiment dédié principalement à la santé [dénommé campus#2], regroupant plusieurs occupants : des écoles d'enseignement supérieures privées, un accélérateur pour start-up et des bureaux/labos.

Le choix de l'acquéreur a suivi une procédure de dialogue, négociation et sélection en trois étapes.

La description du projet et les caractéristiques de l'appel à manifestation demeurent relatées dans l'avis d'appel à manifestation d'intérêt établi par la Direction de l'Attractivité et du rayonnement et Direction de l'Urbanisme dont une copie demeure annexée aux présentes.

II – Aux termes d'un courrier en date du 13 janvier 2023, la société dénommée BART, **BENEFICIAIRE** aux présentes, a remis sa lettre de candidature contenant l'offre finale de l'AMI Campus#2. Ladite lettre de candidature comprenant les annexes suivantes :

- Synthèse du projet
- L'équipe du projet
- Cahier programmatique, architectural, paysager et environnemental
- Exploitation du bâtiment
- Modalités de gestion, financières et juridiques.

Une copie de ce dossier de candidature demeure annexée aux présentes.

III – Il résulte d'un courrier de Monsieur le Président de DIJON METROPOLE, en date du 6 mars 2023, dont une copie demeure annexée aux présentes que le programme proposé par la société dénommée BART, **BENEFICIAIRE** aux présentes, a été retenu en ayant été jugé le mieux-disant.

IV – Il résulte de cette phase précontractuelle que la cession des biens et droits immobiliers objets des présentes est conditionnée à la réalisation, par le **BENEFICIAIRE**, du programme de travaux dont la description est ci-après visée :

A titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement des parties, le **BENEFICIAIRE** doit destiner ce projet à l'accueil des activités de formation, de recherche, d'innovation et d'entrepreneuriat dans les domaines de la santé et du numérique.

L'ensemble immobilier à édifier sera dédié à l'accueil d'activités liées à la recherche et l'innovation, à la formation et l'enseignement, au transfert de technologie et à l'entreprenariat, à la biotechnologie, pour les domaines de la santé et du numérique.

L'ensemble immobilier comprendra plusieurs espaces : locaux dédiés à l'enseignement et la formation, dotés de laboratoires de bioproduction, espaces technologiques, plateformes numériques, salles mutualisées, locaux dédiés à l'innovation, aux start-ups, accélérateurs, coworking, dotés de laboratoires aménagés et de bureaux, locaux dédiés à la recherche pour les porteurs de projet, dotés de laboratoires aménageables et modulables, avec bureaux annexés. Un parking souterrain et un vaste espace extérieur abrité pour les cycles seront réalisés.

Il en résulte, **notamment**, que les présentes sont conditionnées notamment à l'obtention d'un permis de construire purgé de tous recours ainsi qu'il le sera dit ci-après et que cette condition bénéficie aux deux parties. En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne pourra pas y renoncer et les présentes seront caduques en cas de non réalisation de ladite condition.

PACTE DE PREFERENCE - 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 **BENEFICIAIRE**, 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.

OBJET DU CONTRAT **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

Le **VENDEUR-PROMETTANT** s'engage irrévocablement à vendre à l'**ACQUEREUR-BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, les **BIENS** ci-dessous identifiés.
Le **VENDEUR-PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

TERMINOLOGIE

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

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les **VENDEURS-PROMETTANTS** et le ou les **ACQUEREURS-BENEFICIAIRES**, 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.
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

Une superficie d'environ TROIS MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TREIZEM² (3.273 M²) à prendre dans les parcelles ci-après désignées, immeuble UN à SIX.

Il est ici précisé que concomitamment à l'opération visée aux présentes, il est procédé à une nouvelle détermination de la limite du domaine public.

Un projet de plan d'alignement demeure annexé aux présentes.

En conséquence, les parcelles cadastrées section BX numéros 154, 13, 14,585 et 11 feront l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division seront issues les parcelles cédées au BENEFCIAIRE et les parcelles restant la propriété de DIJON METROPOLE, faisant l'objet de l'alignement.

Cette division résultera d'un document modificatif du parcellaire dressé par géomètre expert **aux frais du BENEFCIAIRE**.

Ce document sera 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 relatées sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément à la vente.

Immeuble article un

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 7 Rue Sully, 1 impasse de Quetigny.

Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	585	IMPASSE DE QUETIGNY	00 ha 01 a 93 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, sauf à ce qu'il a été dit ci-avant en ce qui concerne la division parcellaire qui doit intervenir concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente.

Immeuble article deux

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 5 Impasse de Quetigny.

Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	581	5 IMP DE QUETIGNY	00 ha 03 a 06 ca

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

Immeuble article trois

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 17 B Boulevard Jeanne d'Arc.

Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	11	17 BD JEANNE D ARC	00 ha 05 a 97 ca

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

Immeuble article quatre

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 3 Impasse de Quetigny.

Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

BX	583	3 IMP DE QUETIGNY	00 ha 02 a 88 ca
----	-----	-------------------	------------------

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

Immeuble article cinq

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 3-5 rue de Sully.

Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	13	3 RUE DE SULLY	00 ha 09 a 33 ca
BX	14	3 RUE DE SULLY	00 ha 03 a 06 ca

Total surface : 00 ha 12 a 39 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, sauf à ce qu'il a été dit ci-avant en ce qui concerne la division parcellaire qui doit intervenir concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente.

Immeuble article six

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 19 Boulevard Jeanne d'Arc.

Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	154	19 BD JEANNE D ARC	00 ha 07 a 35 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve, sauf à ce qu'il a été dit ci-avant en ce qui concerne la division parcellaire qui doit intervenir concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente.

Total surface des immeubles article un à six : 00 ha 33 a 58 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

LOTISSEMENTS

I – Lotissement suivant cahier des charges du 7 janvier 1926

L'ensemble des immeubles fait partie d'un lotissement dont le cahier des charges dressé le 7 janvier 1926 par Maître Emile NOURISSAT, notaire à DIJON, approuvé par Monsieur Le Préfet de la Côte d'Or aux termes d'un arrêté pris le 17 mars 1926 et d'un second arrêté du 18 mai 1926 et dont une ampliation a été déposée au rang des minutes de Me NOURISSAT, notaire susnommé, suivant acte reçu par lui le 10 juin 1926.

Un certificat a été délivré par Monsieur le Maire de la Ville de Dijon, à la date du 7 juin 1926 et dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître NOURISSAT, notaire susnommé, en même temps que les arrêtés préfectoraux.

Une copie du cahier des charges du lotissement demeure annexée aux présentes.

Ledit cahier des charges modifié aux termes d'un acte reçu par Maître NOURISSAT le 2 juin 1926 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître NOURISSAT le 6 juillet 1926 aux termes duquel le cahier des charges et sa modification sont littéralement retranscrits.

Une copie dudit acte du 6 juillet 1926 demeure annexée aux présentes.

II – Lotissement suivant cahier des charges du 2 mars 1938

Les parcelles cadastrées section BX numéros 14, 585, 583 et 581 font parties de l'emprise d'un lotissement dont le cahier des charges a été dressé par Maître de MONJOUR, notaire à DIJON, le 2 mars 1938, transcrit au bureau des hypothèques de DIJON, le 15 mars 1938, volume 872 numéro 13.

Ledit lotissement autorisé suivant arrêté de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or en date du 30 décembre 1933. Une copie dudit arrêté demeure annexé au cahier des charges.

USAGE DU BIEN

- En ce qui concerne l'ensemble des immeubles

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** constitue une réserve foncière et qu'il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public ou affecté à un service public.

Le **BIEN** dépend du domaine privé du **PROMETTANT**.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

Pour la bonne compréhension, des présentes, il est préalablement établi un tableau de concordance des parcelles :

Parcelles mères	Parcelles filles	Procès-verbal du cadastre
BX 293	BX 581 (et 582)	Suivant procès-verbal du cadastre, en date du 12 juillet 2019 et dont une copie a été publiée au service de publicité foncière de DIJON 1 le 17 juillet 2019, volume 2019P, numéro 7502.
BX 295	BX 583 (et 584)	
BX 299	BX 585 (et 586)	
BX 11	Inchangée	
BX 13 et BX 14	Inchangées	

BX 154	Inchangée	
--------	-----------	--

- En ce qui concerne l'immeuble article un (parcelle BX 585 provenant de BX 299) -

Acquisition suivant acte reçu par Maître LE GOFF notaire à DIJON le 30 janvier 2012, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 23 février 2012, volume 2012P, numéro 2475.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 6 août 2012 et publiée au service de la publicité foncière de DIJON 1, le 9 août 2012 volume 2012P numéro 7791.

- En ce qui concerne l'immeuble article deux (parcelle BX 581 provenant de BX 293)-

Acquisition suivant acte reçu par Maître JOUFFROY notaire à DIJON le 11 juillet 2011, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 19 juillet 2011, volume 2011P, numéro 7198.

- En ce qui concerne l'immeuble article trois (parcelle BX 11)-

Acquisition suivant acte reçu par Maître GARNIER notaire à DIJON le 3 juillet 2013, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 15 juillet 2013, volume 2013P, numéro 5800.

- En ce qui concerne l'immeuble article quatre (parcelle BX 583 provenant de BX 295) -

Acquisition suivant acte reçu par Maître MUGNERET notaire à DIJON le 28 décembre 2011, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 26 janvier 2012, volume 2012P, numéro 1171.

- En ce qui concerne l'immeuble article cinq (parcelles BX 13 et 14)-

Acquisition suivant acte reçu par Maître BERTRAND notaire à DIJON le 24 janvier 2012 et le 9 février 2012, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 28 février 2012, volume 2012P, numéro 2688.

- En ce qui concerne l'immeuble article six (parcelle BX 154)-

Acquisition suivant acte reçu par Maître BAUT notaire à DIJON le 8 novembre 2012 et le 13 novembre 2012, publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 19 novembre 2012, volume 2012P, numéro 10772.

CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur

consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au **BENEFICIAIRE** qui accepte d'acquiescer aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune 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 **BENEFICIAIRE**.

- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant **31 décembre 2024** à seize heures.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

Toutefois si, à l'expiration du délai fixé ci-dessus, certains des documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, ce délai 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 trente jours.

EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

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

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler les frais exclusivement par virement,
- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par le notaire soussigné avec la participation du notaire participant.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le

délaï convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délaï.

Les délaï s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délaï expire le dernier jour à 24 heures.

Le délaï qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
 - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
 - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'Huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** percevra l'indemnité d'immobilisation éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

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 et encombrements quelconque.

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (451.300,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend **HORS TAXE** sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **PROMETTANT** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Il résulte toutefois des éléments transmis par le **PROMETTANT** que le montant de la taxe sur la valeur ajoutée à **ZÉRO EURO (0,00 EUR)**.

Le **PROMETTANT** est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à QUATRE CENT CINQUANTE ET UN MILLE TROIS CENTS EUROS (451.300,00 EUR).

FRAIS

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

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.

COÛT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Prix	451.300,00 EUR
Frais de la vente	7 000,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	Mémoire
Frais de négociation	<u>néant</u>
Ensemble	458 300,00 EUR

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

STIPULATION DE PÉNALITÉ

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies, et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de QUARANTE-CINQ MILLE CENT TRENTE EUROS (45.130,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

ABSENCE DE VERSEMENT

De convention expresse entre les parties, le **BÉNÉFICIAIRE** ne verse aucune somme au jour 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.

Etant précisé que l'indication d'un montant maximal de prêt ne peut contraindre le **PROMETTANT** à accepter toute offre d'un montant inférieur.

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, électronique ou non, 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 BÉNÉFICIAIRE AUX DEUX PARTIES

OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE EXPRES, DEVENU DEFINITIF

1°) Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BÉNÉFICIAIRE** d'un permis de construire **exprès**, pouvant être mis en œuvre immédiatement et purgé de tout recours de tiers, gracieux ou contentieux, opposition, annulation, déféré préfectoral ou retrait et n'ayant pas fait l'objet d'une mesure de sursis à exécution, autorisant la réalisation de l'opération suivante :

Un immeuble dédié à l'accueil d'activités de recherche, d'innovation, de formation, et d'entrepreneuriat, dans les domaines de la santé et du numérique d'une surface de plancher d'environ NEUF MILLE VINGT-SIX M² (9.026 M²) comprenant également, notamment :

- végétalisation des façades et coursives
- aménagement d'un parvis
- traitement paysager des abords
- bâtiment bioclimatique, répondant à la labélisation BREEAM Very Good
- réalisation d'un parking souterrain de 52 places
- réalisation d'un espace extérieur abrité pour les cycles de 48 places

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer un dossier de permis de construire conforme en tous points au PLUI-HD en vigueur dans la zone considérée, au plus tard **le 30 septembre 2023 et en justifier sous quinze jours par lettre simple adressée au notaire soussigné et au PROMETTANT.**

Si, à cette date, le dossier de permis de construire n'était pas déposé, les parties aux présentes se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente promesse, dans le délai deux (2) MOIS à compter de l'expiration dudit délai.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités des présentes dans le délai d'un mois imparti, la présente promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, le **PROMETTANT** devra restituer au **BENEFICIAIRE** toutes sommes ou garanties qui auraient été remises en garantie des présentes.

Il est en outre précisé qu'il résulte du projet de l'opération de construction que l'immeuble à édifier comprend plusieurs façades végétalisées (en tout ou partie façades Sud, Est et Ouest), ainsi que l'ensemble des terrasses des niveaux en retrait.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à justifier, au plus tard au jour de l'acte authentique de vente, des conventions, stipulations et moyens techniques envisagés permettant de conserver cette végétalisation de l'ensemble des façades et des terrasses des niveaux en retrait dans le temps et s'oblige à ce que ces stipulations soient transmises et opposables à tous les acquéreurs successifs.

2) - Absence de recours et/ou retrait et/ou déféré à l'encontre du permis de construire

***Obligation d'informer le PROMETTANT et d'afficher lors de la délivrance du permis de construire :**

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à transmettre au **PROMETTANT et au notaire soussigné** une copie de l'arrêté de permis de construire dans un délai de quinze (15) jours calendaires.

Le **BÉNÉFICIAIRE** s'engage également, sous sa responsabilité à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les 10 jours de sa réception, et à justifier 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 trois reprises au moins : 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. A défaut d’affichage dans le délai de 10 jours, le **BÉNÉFICIAIRE** ne pourra pas bénéficier des prorogations prévues ci-dessous.

***Si le permis est refusé:**

Les parties aux présentes se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente promesse, dans le délai d’un (1) MOIS à compter du refus délivré par l’autorité administrative.

A défaut d’entente entre les parties sur de nouvelles modalités des présentes dans le délai d’un mois imparti, la présente promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part et d’autre, le **PROMETTANT** devra restituer au **BENEFICIAIRE** toutes sommes ou garanties qui auraient été remises en garantie des présentes.

***Si le permis est obtenu et n’a fait l’objet d’aucun recours, retrait ou déferé préfectoral:**

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le **BÉNÉFICIAIRE** de la notification d’octroi du permis de construire visée par l’article R – 424-10 du Code de l’urbanisme, ainsi que par l’absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déferé préfectoral dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévus à l’article R 600 – 1 du Code de l’urbanisme.

La preuve de l’absence de l’ensemble des recours, retrait et déferé ci-dessus sera réputée remplie par la production des attestations émanant de l’autorité compétente ayant délivrée ladite autorisation et indiquant que dans lesdits délais ;

Et qui émaneront :

1 – du bénéficiaire du permis, celui-ci certifiant n’avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par l’article R 600-1 du Code de l’Urbanisme.

2 – de l’autorité administrative compétente qui a délivré les autorisations administratives ci-dessus, celle-ci certifiant :

a) - n’avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux qui aurait été effectué dans le délai de deux mois à compter de l’accomplissement des formalités d’affichage sur le terrain,

- Soit dans l’hypothèse où elle aurait reçu une telle notification effectuée dans le délai légal, qu’elle a expressément rejeté le recours gracieux dont elle a été saisie,

b) - qu’elle n’a pas reçu de notification faite dans le délai légal de recours contentieux de deux mois (éventuellement ouvert à compter d’un rejet de recours gracieux) émanant des tiers comme du Préfet,

c) - qu’elle n’a pas retiré dans le délai légal les permis dont il s’agit,

d) - et qu’elle n’a reçu aucun recours du Préfet exercé dans le délai de deux (2) mois de la transmission par ses soins, des permis susvisés audit représentant de l’Etat.

2°/ ou si ledit permis était obtenu et venait à faire l'objet d'un ou plusieurs recours, ou s'il faisait l'objet d'une décision de retrait, déféré, ou encore de recours gracieux ouvrant, à compter de son rejet, de nouveau le délai de recours contentieux ;

Dans cette dernière hypothèse le délai de réalisation de la promesse de vente serait de plein droit prorogé du temps nécessaire et sans pouvoir excéder un délai de SIX (6) MOIS.

Passé ce délai, la condition suspensive sera considérée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre chacune des parties reprenant son entière liberté.

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 **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis, à ses frais.

Impossibilité de renoncer à cette condition suspensive d'obtention d'un permis de construire

Cette condition suspensive bénéficie aux deux parties, le **BENEFICIAIRE** ne peut pas y renoncer.

CONDITIONS SUSPENSIVES BÉNÉFICIAIRES AU BÉNÉFICIAIRE EXCLUSIVEMENT

Conditions suspensives de droit commun

CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droits de préemption

La présente convention est consentie sous la condition du non-exercice des divers droits de préemption susceptibles de s'exercer (DPU, ZAD, locataire, SAFER, etc).

L'exercice du droit de préemption ou l'offre par le titulaire du droit de préemption d'acquiescer à des prix et conditions différents de ceux notifiés ne suffiront pas à entraîner la caducité de la présente promesse. L'indemnité d'immobilisation ou la caution devront être restituées au **BENEFICIAIRE** dans les HUIT jours de la notification de l'exercice du droit de préemption ou de la notification d'une offre par le titulaire dudit droit mais la défaillance de la condition et donc la caducité de la promesse ne surviendront que lorsque la préemption effective aura été définitivement réitérée.

Dans l'hypothèse d'une préemption non réitérée, le délai de réitération des présentes sera automatique prorogé du temps écoulé entre la décision ou l'offre de préemption et le constat de la non réitération de ces dernières. Si l'indemnité d'immobilisation ou la caution avaient été versées par le **BENEFICIAIRE** et restituées à ce dernier, il disposera d'un délai d'UN MOIS pour effectuer à nouveau le versement de l'indemnité d'immobilisation ou pour produire à nouveau une caution.

Les formalités de purge des divers droits de préemption seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou à l'administration intéressée et cette

notification stipulera que la réponse du titulaire du droit devra être adressée audit notaire.

Les parties conviennent que la déclaration d'intention d'aliéner sera déposée dans le délai de deux mois suivant le dépôt du ou des permis de construire.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE POURRA RENONCER

Les conditions suivantes sont établies pour le compte du BÉNÉFICIAIRE qui seul pourra se prévaloir de leur défaillance et auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

1) Origine de propriété – Situation hypothécaire

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive :

- que le PROMETTANT justifie d'un droit de propriété régulier, incommutable, et remontant un acte translatif (hors actes d'apport) au moins trentenaire,
- qu'il soit justifié – s'il est établi que l'immeuble vendu a un jour dépendu du domaine public – des procédures régulières de déclassement dudit domaine public,
- de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique ou qui serait de nature à porter atteinte à la libre disposition du bien objet des présentes.

2) Servitudes - Urbanisme

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive :

- de l'absence de toute servitude de droit privé, conventionnelle ou légale, grevant l'immeuble ou résultant notamment d'un cahier des charges de lotissement et de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le BÉNÉFICIAIRE ; il devra pouvoir en être justifié sur une période remontant au moins aux titres de propriété qui seront nécessaires pour établir l'origine de propriété ; cette condition ne concerne pas les servitudes révélées aux présentes et relatées au paragraphe « RAPPEL DE SERVITUDES ».
- de l'absence de servitude d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant le bien objet des présentes et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer sensiblement la valeur du bien objet des présente, à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet immobilier envisagé par le BÉNÉFICIAIRE ;
- que les biens vendus ne soient concernés par aucun PPR prescrit ou approuvé autre que celui connu à ce jour et contenant des dispositions aggravantes par rapport à ce dernier.

Conditions suspensives particulières

Absence de taxe supplémentaire :

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive :

- qu'aucune taxe supplémentaire, autre que celles éventuellement en vigueur, à savoir, la Taxe d'Aménagement (TA), la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), la redevance d'Archéologie Préventive et due par le BENEFCIAIRE du fait de son projet de construction ne soit instituée,
- et que lesdites taxes ne subissent pas d'augmentation de plus de 5 % par rapport à la situation actuelle.

Loi sur l'eau

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de n'être soumis ni à déclaration ni à autorisation préalable au titre de la législation sur l'eau et les milieux aquatiques.

Le **BENEFCIAIRE** devra obtenir un retour écrit des services de la Préfecture, confirmant que le projet n'est ni soumis à déclaration ni soumis à autorisation administrative au plus tard le 05/08/2023 et à en justifier au **PROMETTANT**.

Le **BENEFCIAIRE**, pour bénéficier de cette condition suspensive, devra solliciter les services de la Préfecture au plus tard le 30/06/2023.

Dans l'hypothèse où l'opération envisagée par le **BENEFCIAIRE** serait soumise à déclaration ou autorisation administrative, les parties conviennent de se rencontrer dans le mois qui suit le retour écrit des services de la Préfecture à l'effet de convenir éventuellement des modalités de prise en charge des surcoûts liés à la législation sur l'eau et les milieux aquatiques. A défaut d'accord entre elles, les présentes seront considérées comme caduques et les parties recouvreront leur entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Étude géotechnique et/ou hydrogéologique - Fondations spéciales

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de la réalisation par le BENEFCIAIRE d'une étude géotechnique du sol confirmant que la nature du sol et/ou du sous-sol du bien objet des présentes :

- permet la construction de l'ensemble immobilier projeté par le BENEFCIAIRE, plus amplement décrit ci-dessus ;
- ne révèle pas de sujétions particulières du sol et du sous-sol nécessitant, pour la réalisation dudit ensemble immobilier :
 - de travaux de terrassement particuliers (utilisation d'un brise-roche notamment)
 - ou des fondations spéciales (parois moulées, tranchées blindées, pieux ou puits, ouvrages de soutènement, radiers, dalles portées...),
 - des travaux de comblements ou d'injections dans le sol et de confortation de cavités souterraines,
 - des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, rehausse des niveaux habitables, ouvrage de dévoiement des eaux souterraines),
 - ou encore l'enlèvement d'éléments de bâti enterré autres que les constructions éventuellement présentes sur le bien objet des présentes.

Le BENEFCIAIRE devra avoir obtenu les conclusions du bureau d'études spécialisé de son choix au plus tard le jour du dépôt du permis de construire objet de la condition ci-dessus. Ces conclusions porteront sur la possibilité ou non de réaliser la

construction projetée, sur l'absence ou non de sujétions particulières ainsi que sur le surcoût éventuel lié à ces dernières. Elles seront communiquées au PROMETTANT dès leur réception par le BENEFICIAIRE.

En cas de révélation de l'existence d'une impossibilité de construire l'immeuble projeté ou de la nécessité de prendre en compte des sujétions particulières, le BENEFICIAIRE pourra à son choix :

- soit se prévaloir de la présente condition suspensive et mettre fin à la promesse sans indemnité ni part ni d'autre.
- soit solliciter du PROMETTANT une prise en charge totale et partielle du surcoût éventuel lié à ces sujétions ; à cet effet, les parties conviennent de se rencontrer dans le mois qui suit l'obtention des conclusions du bureau d'études spécialisé à l'effet de convenir éventuellement des modalités de prise en charge des surcoûts liés à ces mesures. A défaut d'accord entre elles, les présentes seront considérées comme caduques et les parties recouvreront leur entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

A l'effet de réaliser ces études, le PROMETTANT déclare que le BENEFICIAIRE pourra accéder librement à l'intégralité du périmètre objet des présentes.

En cas de non-réitération de la vente, le BENEFICIAIRE s'engage à réaliser, à ses frais, les opérations de remise en état du bien objet des présentes.

Etudes environnementales - Pollution

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que les conclusions des études environnementales, sondages et analyses réalisés par le BENEFICIAIRE sur le sol, sur le sous-sol, sur le bâti pouvant exister et éventuellement sur la nappe phréatique, ne révèlent pas :

- de pollution de quelque nature que ce soit et notamment susceptible de porter atteinte aux intérêts visés par l'article L.511-1 du Code de l'environnement,
- de pollution telle que les terres contenues dans le sol doivent faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de classe 1 (ISDD) ou 2 (ISDND),
- d'une pollution résiduelle qui nécessite l'emploi de mesures constructives particulières, ou encore de nature à empêcher la mise en décharge de catégorie "installation de stockage de déchets inertes" (ISDI, anciennement catégorie 3) des terres excavées.

Etant ici précisé que cette pollution ne comprend pas la présence éventuelle d'amiante qui fait l'objet d'une condition suspensive particulière.

Pour l'application de la présente condition suspensive, le BENEFICIAIRE fera effectuer à ses frais, les études environnementales, sondages et analyses nécessaires au plus tard dans les deux (2) mois de la signature des présentes). Ces conclusions porteront sur la possibilité de réaliser ou non l'opération envisagée par le BENEFICIAIRE en présence d'une éventuelle pollution et éventuellement comprendront un devis chiffrant le coût des travaux liés à cette pollution et permettant de rendre le bien compatible avec son projet. Ces conclusions et éventuels devis seront communiqués au PROMETTANT dès leur réception par le BENEFICIAIRE.

Dans le cas où les conclusions des études environnementales, sondages et analyses révéleraient la présence d'une pollution du sol incompatible avec le projet du BENEFICIAIRE, les parties conviennent de se rencontrer dans le mois qui suit l'obtention des conclusions du bureau d'études spécialisé à l'effet de convenir

éventuellement des modalités de prise en charge des surcoûts liés à ces mesures. A défaut d'accord entre elles, les présentes seront considérées comme caduques et les parties recouvreront leur entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

A l'effet de réaliser ces études, le PROMETTANT déclare que le BENEFICIAIRE pourra accéder librement à l'intégralité du périmètre objet des présentes.

En cas de non-réitération de la vente, le BENEFICIAIRE s'engage à réaliser, à ses frais, les opérations de remise en état du bien objet des présentes.

Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Montant maximum : 14.000.000,00 euros
- Taux fixes d'intérêts, hors assurance, maximum de euribor 3 mois flooré à 0% - + 1,5%.
- Commission d'engagement : 0,5% maximum
- Durées : 36 mois
- Garantie : Sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts au plus tard **le 31 décembre 2023**, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêts au plus tard **le 31 mars 2024**. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Régularisation d'un bail en l'état futur d'achèvement

Conformément à ce qu'il a été exposé ci-avant, l'ensemble immobilier comprendra plusieurs espaces : locaux dédiés à l'enseignement et la formation lesquels seront donnés à bail à un ou plusieurs preneurs et notamment au profit du « CESI-Ecole d'ingénieurs » et du « Groupe IMT ».

Les présentes sont placées sous la condition suspensive de la régularisation, au plus tard le **31 mai 2024**, des baux en l'état futur d'achèvement au profit du « CESI-Ecole d'ingénieurs » et du « Groupe IMT » portant sur tout ou partie de l'ensemble immobilier à édifier.

Passé cette date, sans que les baux n'aient été régularisés, les parties conviennent de se rencontrer dans le mois qui suit à l'effet de convenir des nouvelles modalités de la vente. A défaut d'accord entre elles, les présentes seront considérées comme caduques et les parties recouvreront leur entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

Pour bénéficier de la condition, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à transmettre au **PROMETTANT** un premier projet de bail au plus tard le **30 septembre 2023 et un projet stabilisé le 1^{er} janvier 2024**.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

Concernant l'ensemble des immeubles

- 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 **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

Concernant l'ensemble des immeubles

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

Concernant l'ensemble des immeubles

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, de l'urbanisme ou des stipulations des cahiers des charges des lotissements.

SERVITUDE A CONSTITUER

Il sera constitué, au plus tard au jour de l'acte authentique de vente la servitude suivante.

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

DÉSIGNATIONS DES BIENS**Fonds dominant****Propriétaire :**

Le BENEFCIAIRE devenu propriétaire

Désignation :

Le BIEN objet des présentes.

Fonds servant**Propriétaire :**

la Société dénommée **SOCIETE PUBLIQUE LOCALE "AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE"**, (SPLAAD) société anonyme à conseil d'administration au capital de 2.740.000,00 Euros €, dont le siège est à DIJON (21000), 40 avenue du Drapeau DIJON METROPOLE, identifiée au SIREN sous le numéro 514 021 856 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON ou le PROMETTANT alors devenu propriétaire de l'emprise faisant l'objet de la servitude.

Désignation :

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000

Un terrain.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	592	RUE DE MIRANDE	00 ha 11 a 97 ca

MODALITÉS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur l'emprise matérialisée sur le plan ci-annexé.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

ÉTAT DU BIEN

Le **BENEFCIAIRE** 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, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire.

CONTENANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

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 **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **BENEFICIAIRE** règlera au **PROMETTANT** par la comptabilité de l'office notarial, les proratas de taxes foncières et, le cas échéant, de taxes d'enlèvement des

ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement est 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 des taxes foncières pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **PROMETTANT**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

Le **VENDEUR** déclare que les Biens Immobiliers sont libres de toute location ou occupation quelconque.

Il déclare en outre :

- Qu'il n'existe aucun contrat de location pour l'emplacement d'un panneau d'affichage publicitaire, ni aucune armature de panneau publicitaire sur le Terrain objet des présentes,
- Qu'il n'existe pas de relais téléphoniques.
- Qu'il n'existe aucun contrat relatif à l'entretien et au gardiennage des BIENS présentement vendus,
- Qu'il n'existe pas de transformateur électrique sur les BIENS présentement vendus.

Cuve

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble **n'est pas équipé** d'une quelconque cuve.

Puits et forages domestiques - Information

Les **PARTIES** sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble **n'est pas équipé** de puits ou de forage domestique en dehors du puits visé sur le plan topographique établi par le cabinet

MORNAND, JANIN, SCHENIRER, PIERRE, géomètres-experts à DIJON, en date du 12 mai 2023 dont une copie demeure annexée aux présentes.

Le BENEFCIAIRE déclare faire son affaire personnelle de la présence de ce puits.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Concernant l'ensemble des immeubles

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 021 231 23 R1462, le 18 avril 2023.

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.

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

Concernant l'ensemble des immeubles

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation, le bien n'étant pas destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation.

RACCORDEMENT AU RCU, ENFOUISSEMENT DES LIGNES

Le **PROMETTANT** procédera, à ses frais, aux travaux suivants :

- Raccordement du BIEN au Réseau de Chaleur Urbain (RCU)
- Enfouissement des lignes électriques.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOTISSEMENTS

DISPOSITION COMMUNES AUX DEUX LOTISSEMENTS

NON-MAINTIEN DES RÈGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement, le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé.

Les dispositions de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportées :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration. En conséquence, tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- Avoir parfaite connaissance que, conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme et à la jurisprudence de la Cour de cassation, les dispositions contractuelles contenues dans le cahier des charges du lotissement sont permanentes et perpétuelles, sauf modification avec l'accord des colotis ;
- Avoir parfaite connaissance que ces clauses sont analysées comme des servitudes réciproques grevant les lots, c'est-à-dire comme des obligations réelles établies sur chaque lot pour l'usage et le service des autres lots et que la Cour de cassation a précisé que la violation des stipulations de ces stipulations doit être sanctionnée, même en l'absence de préjudice ; et peu importe à cet égard que d'autres colotis n'aient pas respecté lesdites stipulations.

I – Lotissement suivant cahier des charges du 7 janvier 1926

L'ensemble des immeubles fait partie d'un lotissement dont le cahier des charges dressé le 7 janvier 1926 par Maître Emile NOURISSAT, notaire à DIJON, approuvé par Monsieur Le Préfet de la Côte d'Or aux termes d'un arrêté pris le 17 mars 1926 et d'un second arrêté du 18 mai 1926 et dont une ampliation a été déposée au rang des

minutes de Me NOURISSAT, notaire susnommé, suivant acte reçu par lui le 10 juin 1926.

Un certificat a été délivré par Monsieur le Maire de la Ville de Dijon, à la date du 7 juin 1926 et dont un exemplaire a été déposé au rang des minutes de Maître NOURISSAT, notaire susnommé, en même temps que les arrêtés préfectoraux.

Une copie du cahier des charges du lotissement demeure annexée aux présentes.

Ledit cahier des charges modifié aux termes d'un acte reçu par Maître NOURISSAT le 2 juin 1926 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître NOURISSAT le 6 juillet 1926 aux termes duquel le cahier des charges et sa modification sont littéralement retranscrits.

Une copie dudit acte du 6 juillet 1926 demeure annexée aux présentes.

Il est ici précisé qu'il n'a pas été révélé dans les stipulations du cahier des charges, de dispositions contractuelles contraignantes incompatibles avec le projet de construction du BENEFICIAIRE.

II – Lotissement suivant cahier des charges du 2 mars 1938

Les parcelles cadastrées section BX numéros 14, 585, 583 et 581 font parties de l'emprise d'un lotissement dont le cahier des charges a été dressé par Maître de MONJOUR, notaire à DIJON, le 2 mars 1938, transcrit au bureau des hypothèques de DIJON, le 15 mars 1938, volume 872 numéro 13.

Ledit lotissement autorisé suivant arrêté de Monsieur le Préfet de la Côte d'Or en date du 30 décembre 1933. Une copie dudit arrêté demeure annexé au cahier des charges.

Il résulte notamment du cahier des charges du lotissement ce qui suit littéralement rapporté :

« 11° Constructions et destinations des lots : La propriété présentement lotie étant destinée à l'habitation, il est interdit aux acquéreurs d'édifier d'autres constructions que celles nécessaires à l'habitation et ses annexes [.../...]. »

Il résulte du plan annexé au cahier des charges de lotissement que les parcelles formant l'emprise dudit lotissement sont les suivantes :

- SECTION BX n° 14, 585, 586, 583, 584, 581 et 582 appartenant à DIJON METROPOLE, **PROMETTANT** aux présentes.

- SECTION BX n° 302, 304, 300 et 306 appartenant à la Société dénommée **SOCIETE PUBLIQUE LOCALE "AMENAGEMENT DE L'AGGLOMERATION DIJONNAISE"**, (SPLAAD) société anonyme à conseil d'administration au capital de 2.740.000,00 Euros €, dont le siège est à DIJON (21000), 40 avenue du Drapeau DIJON METROPOLE, identifiée au SIREN sous le numéro 514 021 856 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

La SPLAAD et le **PROMETTANT** étant les seuls colotis, le **PROMETTANT** s'oblige à régulariser avec son colotis et à ses frais exclusifs, un acte authentique, au plus tard au jour de l'acte authentique de vente, contenant résiliation des conventions contractuelles du cahier des charges du lotissement pouvant encore trouver à s'appliquer à ce jour.

Cet acte sera publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 concomitamment à l'acte de vente à intervenir.

Les frais de cet acte seront supportés par le **PROMETTANT**.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

Concernant l'ensemble des immeubles

DEMOLITION

Le **PROMETTANT** s'oblige à transmettre, au plus tard au jour de l'acte authentique de vente, la copie des permis de démolir, le cas échéant, s'ils ont été obtenus.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, formés d'un seul ou de plusieurs logements	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement	5 ans

	(hors copropriété) relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	(déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

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

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique

qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Amiante, plomb, DPE, gaz, électricité

Le **BIEN** n'est pas concerné par ces dispositions.

Termites

Concernant l'ensemble des immeubles

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.

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.

Concernant l'ensemble des immeubles

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Etat des risques

Concernant l'ensemble des immeubles

Un état des risques est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant les présentes. Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

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 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.

Une copie de ces consultations est annexée.

Secteur d'information sur les sols

Rappel de la réglementation

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.

Déclaration du PROMETTANT

Le Promettant déclare qu'il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créés par arrêté préfectoral portant sur le **BIEN**, ainsi confirmé par l'état des risques ci-annexé.

Protection de l'environnement

Rappel de textes

Le notaire soussigné informe les Parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement ci-après relatées :

-Celles de l'article L514-20 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 poursuivre 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 :

« Sauf dans les cas où trouve à s'appliquer l'article L. 514-20, lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, 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 après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

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

Obligation générale d'élimination des déchets

Par ailleurs, le notaire soussigné rappelle aux Parties les obligations d'un propriétaire en matière d'élimination de déchets et lui précise que 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.

Déclarations du PROMETTANT

Le Promettant reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de son obligation de procéder à des investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation sur le Bien Immobilier d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'a pas connaissance d'installation exploitée sur le Terrain, de son chef, relevant de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (au sens des articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement) ayant fait l'objet des formalités administratives de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation (selon le cas) requises en application de la réglementation susvisée,
- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a pas connaissance que l'activité qu'il a exercé sur les lieux dont il s'agit tant par lui et/ou ses locataires ou occupants ou celle pratiquée par les précédents propriétaires et/ou exploitants des activités ait entraîné des dangers ou inconvénients pour la santé et 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 codifiées dans le Code de l'environnement dans la partie L, Livre V – « *Prévention des pollutions et des nuisances* », Titre I – « *Installations classées pour la protection de l'environnement* » ;
- que le Bien Immobilier n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée pour la protection de l'environnement,
- qu'aucune des activités exercées sur l'assiette foncière du Bien Immobilier ont entraîné la manipulation et/ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 susvisée codifiées dans le Code de l'environnement sous l'article L. 501, en sa qualité de « détenteur », une injonction de faire des travaux de remise en état du Bien Immobilier ;

- qu'il n'a pas été porté à sa 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 03 janvier 1972 codifiées dans le Code de l'environnement sous l'article L. 205.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **PROMETTANT** est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

L'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, la base d'imposition sur la taxe sur la valeur ajoutée s'effectue, conformément aux dispositions de l'article 268 du Code général des impôts, sur la marge.

Il est ici rappelé que la TVA sur marge est nulle ainsi qu'il l'a été dit ci-avant.

Le **BENEFICIAIRE** ayant lui-même la qualité d'assujéti au sens de l'article 256 A susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un immeuble ci-avant désigné.
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.
- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Le vendeur n'est pas soumis à ces dispositions compte tenu de sa qualité

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value

Le vendeur 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** pourra, après accord préalable et écrit du **PROMETTANT**, et un mois avant la réitération de la vente par acte authentique, céder ses droits dans le

bénéfice de la Promesse sous réserve de rester garant et solidaire de la bonne exécution des présentes jusqu'à la réalisation de la Vente, à une société ou plusieurs sociétés de son choix.

Dans l'hypothèse où la cession interviendrait au profit de plusieurs sociétés, il est rappelé par le PROMETTANT que la Promesse forme un tout unique et indivisible. En conséquence, si plusieurs Ventes devaient se signer suite aux cessions, elles auraient lieu concomitamment, l'une ne pouvant se réaliser sans l'autre.

Le PROMETTANT ne pourra s'opposer à la cession que pour un motif sérieux et légitime.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Autorisations particulières données par le Promettant au Bénéficiaire

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE**, à compter de ce jour :

- à effectuer toutes demandes auprès de toutes administrations en vue de l'obtention de toutes autorisations quelconques, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte ;

Le **PROMETTANT** déclare que cette autorisation profite tant au **BENEFICIAIRE**, qu'à ses ayants-droit et ayants-cause ainsi qu'à toute personne morale dépendant directement ou indirectement du même groupe de société que le **BENEFICIAIRE**.

Toutefois, aucuns travaux ne pourront être entrepris avant la réalisation de la Vente, à l'exception des travaux de sondage, piquetage et études de sol que le BENEFICIAIRE pourra effectuer à ses frais exclusifs.

Enfin, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à remettre le **BIEN** dans son état d'origine, compte tenu des interventions qu'il aura pu faire dans le cas où il ne procéderait pas à son acquisition.

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;

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 **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** 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** inhabitable ou impropre à son exploitation. Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré auprès et qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

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 dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'agissant 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.

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 nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes, 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 des **BIENS**.

COMMUNICATION DES PIÈCES 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.

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.

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.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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 et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

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

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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : 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.

