

102758103

IS/TIM/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le

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

Maître Ivan STRIFFLING, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée « LEGATIS DIJON QUETIGNY », titulaire d'un Office Notarial à DIJON (Côte d'Or), 23 rue Buffon, ayant un bureau annexe à QUETIGNY, 2 bis rue du Cap Vert,

Avec la participation de Maître Pierre MENANTEAU, notaire à NANTES, assistant le BENEFICIAIRE.

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

PROMETTANT

DIJON METROPOLE, ayant son siège social en l'Hôtel de la Métropole à DIJON (21000), 40 avenue du Drapeau, identifiée au SIREN sous le numéro 242100410.

Et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR, Etablissement public à caractère industriel et commercial dont le siège est à DIJON (21000), 11 rue Victor Dumay, identifiée au SIREN sous le numéro 451638902 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

Etant ici précisé que l'EPFL effectue le portage des BIENS vendus à la demande et pour le compte de la collectivité.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **OCEANIS PROMOTION**, Société par actions simplifiée au capital de 34.000.000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34070), 125 rue Gilles Martinet, identifiée au SIREN sous le numéro 420524902 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

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 le Président de la Métropole « Dijon Métropole » et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu +++++.

- L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DES COLLECTIVITES DE COTE D'OR est représenté à l'acte par +++++ spécialement habilité aux présentes aux termes +++++.

- La Société dénommée OCEANIS PROMOTION 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.

EXPOSE

Le **BENEFICIAIRE** a fait connaître au **PROMETTANT**, son souhait d'acquérir concomitamment :

- sur la commune de QUETIGNY une partie de la parcelle cadastrée section AE numéro 326,
- et sur la commune de DIJON les parcelles cadastrées section BX numéros 190, 191, 82 et 83

afin d'y réaliser un campus de formation hôtelière et trois résidences de logements pour une SDP minimum de 16.561 m² environ, et ci-après plus amplement détaillée.

Ce PROGRAMME s'établit sur deux unités foncières distinctes, savoir :

1ent) Une unité foncière correspondant aux parcelles situées sur le territoire de la commune de DIJON (3.921 m² de SDP minimum), objet de la présente promesse de vente, savoir :

- Un accueil,
- Un restaurant food-court d'application
- Un student center,
- Des hébergements en résidence étudiante et jeunes actifs de 137 unités
- Un ensemble de stationnements réglementaires réalisés en extérieur ainsi qu'un parking vélo

2ent) Une unité foncière correspondant à une parcelle située sur le territoire de la commune de QUETIGNY (12640 m² de SDP minimum), objet d'une promesse de vente séparée régularisée concomitamment aux présentes, savoir :

- Un accueil, des locaux administratifs et à usage d'enseignement pédagogique,
- Une cuisine, des ateliers de pratique et des locaux de production et de stockage,
- Un hôtel d'application de 50 chambres en quatre étoiles, un restaurant traditionnel d'application, un student center
- Des hébergements en résidence étudiante et jeunes actifs de 210 unités
- Un ensemble de logements de 83 appartements minimum de type T1, T2, T3 et T4.
- Un ensemble de stationnements réglementaires réalisés en extérieur ainsi qu'un parking vélo

Par conséquent, le **BENEFICIAIRE** déclare que la présente opération constitue pour lui un tout indivisible avec l'acquisition de la parcelle sus-visée.

Ce projet s'inscrivant dans la vocation de réaménagement de la zone, le PROMETTANT a fait part au BENEFICIAIRE de son accord sur le projet de vente ainsi que sur le projet de construction envisagé.

Les présentes ont donc pour objet de formaliser l'accord intervenu entre les PARTIES sous la forme d'une promesse de vente.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION DES BIENS
DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GÉNÉRALES
RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

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

Immeuble article un

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 12 Rue Sully,
Une parcelle de terrain.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	190	12 RUE SULLY	00 ha 04 a 41 ca

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

Immeuble article deux

DÉSIGNATION

A DIJON (CÔTE-D'OR) 21000 14 Rue Sully,
Une maison à usage d'habitation, comprenant :
- au rez-de-chaussée : hall d'entrée, WC, salle à manger, séjour, chambre, salle de bains,
- à l'étage : trois chambres dont une avec WC,
- sous-sol sous la moitié de la maison avec cuisine et studio,
- cave et chaufferie,
- dépendance avec garage, buanderie et studio attenants.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	191	14 RUE SULLY	00 ha 04 a 60 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 16 Rue Sully,
Une maison d'habitation, comprenant :
- au sous-sol : une cuisine d'été, un grand garage, une chaufferie, deux chambres avec kitchenette et coin douches,
- au rez-de-chaussée : entrée, cuisine, salle à manger, salon, deux chambres, salle de bains et WC,
Garage au fond du jardin.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	83	16 RUE SULLY	00 ha 08 a 69 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 18 Rue Sully,
Une maison à usage d'habitation, comprenant :
- au sous-sol : cave, garage et chaufferie,

- au rez-de-chaussée : quatre pièces, cuisine, salle de bains, WC,
 - combles au-dessus.
- Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	82	18 RUE SULLY	00 ha 08 a 40 ca

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

Le **PROMETTANT** déclare et garantit :

- Qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans lesdits **BIENS** :
 - * de travaux qui auraient nécessité la souscription d'une police d'assurance dommage-ouvrages et/ou l'obtention d'une autorisation administrative tels que permis de construire ou déclarations de travaux.
 - * De travaux ayant occasionné de nouvelle ouverture ou de modification de la façade de l'**IMMEUBLE** ou crée de nouvelles surfaces.
- Qu'il n'a pas modifié la destination et l'usage des **BIENS**.
- Qu'à sa connaissance, les biens vendus n'ont fait l'objet d'aucune annexion ou d'une construction sur les parcelles voisines.
- Qu'il n'existe pas à ce jour de litige avec l'un quelconque des voisins
- Que le bien objet des présentes n'est et n'a pas fait l'objet ou la cause d'un quelconque sinistre.

Concernant l'installation sanitaire, **LE PROMETTANT** déclare :

- Que les water-closets installés dans les **BIENS** ne sont pas des sanibroyeurs ou des water-closets chimiques, et qu'ils ont été installés dans les règles de l'art et qu'il n'a pas connu de problèmes (fuite ... dégâts des eaux ...) liés à leur utilisation ni aucune réclamation de la part de la copropriété.
- qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs.
- qu'il ne rencontre aucun problème de fonctionnement avec cette installation, et qu'à sa connaissance elle ne génère pas de nuisances pour les voisins.

Le BENEFICIAIRE déclare :

- bien connaître les **BIENS** pour les avoir vus et visités en vue des présentes,
- faire son affaire personnelle de la configuration des biens.

Le **PROMETTANT** confirme que les biens ne sont pas affectés à l'usage du public et ne dépendent pas du domaine public.

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS** ne sont compris dans le périmètre d'aucune organisation collective de quelque nature que ce soit (lotissement, ZAC, copropriété, association d'arrosant (ASA), ASL ou autres) susceptibles de générer des charges ou obligations s'imposant au **BENEFICIAIRE** ou à ses ayants-cause.

USAGE DU BIEN

- En ce qui concerne l'immeuble article un -

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage de terrain.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser à un usage d'Ecole hôtelière avec restaurant et résidence étudiante.

- En ce qui concerne l'immeuble article deux -

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser à un usage d'Ecole hôtelière avec restaurant et résidence étudiante.

- En ce qui concerne l'immeuble article trois -

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser à un usage d'Ecole hôtelière avec restaurant et résidence étudiante.

- En ce qui concerne l'immeuble article quatre -

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'utiliser à un usage d'Ecole hôtelière avec restaurant et résidence étudiante.

EFFET RELATIF

Tous les immeubles n'ont pas les mêmes origines :

- En ce qui concerne l'immeuble article un -

Acquisition suivant acte reçu par Maître Boris MUGNERET notaire à DIJON le 15 janvier 2010 , publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 21 janvier 2010, volume 2010P, numéro 706.

- En ce qui concerne l'immeuble article deux -

Acquisition suivant acte reçu par Maître Didier NOURISSAT notaire à DIJON les 20 et 26 novembre 2007 , publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 3 janvier 2008, volume 2008P, numéro 30.

- En ce qui concerne l'immeuble article trois -

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe CLEON notaire à DIJON les 18 mai et 9 juin 2009 , publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 16 juin 2009, volume 2009P, numéro 4609.

- En ce qui concerne l'immeuble article quatre -

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques LAUREAU notaire à DIJON le 7 février 2014 , publié au service de la publicité foncière de DIJON 1 le 21 février 2014, volume 2014P, numéro 1776.

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 sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du **BENEFICIAIRE** et des cas prévus dans le présent contrat.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le 31 décembre 2024, à dix-huit 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 Maître Ivan STRIFFLING, Notaire associé à DIJON, avec la participation de Maître Pierre MENANTEAU, notaire à NANTES ou tout autre Notaire de l'Office GMV NOTAIRES.

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 délai 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 délai.

Les délais 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 délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai 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.

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 **UN MILLION CENT TRENTE-SEPT MILLE EUROS (1 137 000,00 EUR) Hors Taxe**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

Le **BENEFICIAIRE** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur notamment pour la rédaction de la présente promesse, estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, à la somme toutes taxes comprises de **TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS (390,00 €)**, seront supportés :

- par le **PROMETTANT** en cas de non-réalisation de la vente parce que des droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de cette vente.

- par le **BENEFICIAIRE** dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le Notaire soussigné de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

A cet effet le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'Etude du notaire soussigné, la somme de **TROIS CENT QUATRE-VINGT DIX EUROS (390,00 €)** à valoir sur les frais, droits et émoluments du présent acte et de l'acte authentique de vente, et se ventilant comme suit :

- DEUX CENTS EUROS (200,00 €) HORS TAXES au titre des honoraires d'intervention du rédacteur, soit un coût toutes taxes comprises s'élevant à DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 €) ;

- CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €) au titre des droits d'enregistrement ;

- VINGT CINQ EUROS (25,00 €) au titre des débours prévisionnels.

Le **BENEFICIAIRE** autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance de l'acquéreur, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme de 390,00 euros demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.



Relevé d'Identité Bancaire
DRFIP BOURGOGNE ET DEPT COTE D'OR
1B PL DE LA BANQUE
21042 DIJON CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

LEGATIS DIJON QUETIGNY
23 RUE BUFFON
21000 DIJON

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000168221Y	01
Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
FR6840031000010000168221Y01			
Identifiant International de la banque (BIC)			
CDCGFRPPXXX			

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.

COUT DE L'OPERATION

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

Prix	1 137 000,00 EUR
Frais de la vente	
Frais de négociation	néant
Ensemble	

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 (5,00 % du prix de vente) 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.

Le versement de la pénalité due au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de la présente promesse, entre les mains de Maître Ivan STRIFFLING, Notaire associé à DIJON pour le compte du **PROMETTANT**, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** au cas de défaillance du **BENEFICIAIRE** la pénalité susvisée.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date du

Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité de Maître Ivan STRIFFLING, Notaire associé à DIJON, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de la pénalité.

Le sort de la pénalité sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée en lieu et place de la caution :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et à laquelle le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.
- Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de la pénalité ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

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

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, 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 de droit commun

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

Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive que la note de renseignements d'urbanisme ou tout autre pièce produite par la commune et/ou tout établissement public de coopération intercommunale ne révèle pas l'existence d'une servitude, d'un projet ou d'une charge susceptible de rendre le **BIEN** impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** envisage de lui donner, ou de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération immobilière projetée ou encore d'augmenter notablement l'investissement du **BENEFICIAIRE** de façon imprévisible pour lui.

Absence de servitudes et charges diverses

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération projetée par le **BENEFICIAIRE**, la gêner ou l'empêcher.

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'absence de servitudes conventionnelles, administratives ou d'urbanisme, publiées ou non au service de la publicité foncière, susceptibles d'empêcher la réalisation de l'opération telle que projetée par le **BENEFICIAIRE** ou de la rendre plus onéreuse.

Situation hypothécaire – origine de propriété

Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans et celle-ci ne devra pas révéler l'existence d'une servitude ou contrainte de nature à rendre impossible ou plus onéreuse l'opération projetée.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible, ou d'autres droits réels que ceux éventuellement énoncés aux présentes, faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Conditions suspensives particulières

ABSENCE DE LOTISSEMENT, ZAC, ASL, AFUL

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que l'immeuble, objet des présentes, ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement, ZAC, ASL, AFUL ... ou, s'il l'est, que les dispositions le (la) régissant et notamment son cahier des charges n'empêchent pas ou ne rendent pas plus onéreuse la réalisation de l'opération projetée.

OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE DEFINITIF EXPRESS PORTANT AUTORISATION DE DEMOLIR

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** des autorisations administratives et environnementales nécessaires à la réalisation de son projet, et notamment d'un arrêté exprès de permis de construire, valant autorisation de démolir et/ou diviser, devenu définitif par la purge de tout recours de tiers, retrait, opposition, annulation ou déferé préfectoral, n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de référé suspension, conforme en tous points à la ou aux demandes déposées, et autorisant la réalisation du projet du **BENEFICIAIRE** sur l'assiette ci-dessus définie, à savoir :

L'édification **d'un ensemble collectif d'une surface de plancher minimum de 3921 m²** sur les parcelles susvisées correspondant à l'assiette du projet.

Le projet comprendra :

- Un accueil,
- Un restaurant food-court d'application
- Un student center,
- Des hébergements en résidence étudiante et jeunes actifs de 137 unités

- Un ensemble de stationnements réglementaires réalisés en extérieur ainsi qu'un parking vélo

Le permis de construire ne devra pas imposer la réalisation de logements sociaux et devra pouvoir être mis en œuvre immédiatement.

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer un dossier complet de demande d'autorisation d'urbanisme dans un délai maximum de quatre (4) mois à compter des présentes.

Ces autorisations administratives devant également notamment s'entendre comme les éventuels arrêtés de transfert exprès et définitifs de ces autorisations administratives au bénéfice de tout substitué du **BENEFICIAIRE** ainsi que toute éventuelle autorisation expresse et définitive de défrichement et, dans la mesure où le défrichement à mettre en œuvre altérerait et/ou détruirait les zones d'habitat naturel d'espèces protégées, la dérogation expresse et définitive à l'interdiction d'altérer ou de détruire ces zones d'habitat naturel en application des dispositions de l'article L.411-2 4°) du Code de l'environnement.

Il est ici précisé que, pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'arrêté de permis de construire ne devra comporter aucune prescription susceptible de générer une modification substantielle dans la réalisation de l'opération projetée par le Bénéficiaire ou de la rendre plus onéreuse.

Cette autorisation d'urbanisme devra s'accompagner de toutes autorisations administratives nécessaires et/ou environnementales (dossier loi sur l'eau, étude d'impact, étude au cas par cas, etc) à la réalisation du projet du BENEFICIAIRE, purgées de tout recours de tiers, opposition, annulation, déferé préfectoral ou retrait et n'ayant pas fait l'objet d'une procédure de référé suspension, conforme en tous points à la demande déposée, autorisant la réalisation du projet ci-dessus décrit sur les parcelles visées à l'exposé et garantissant son caractère exécutoire.

Dispense de dépôt de la demande des autorisations d'urbanisme

Dans le cas où, à la suite de la présentation, informelle mais néanmoins d'usage, de l'avant-projet sommaire que fera le BENEFICIAIRE à la mairie ou toute autre autorité administrative compétente, cette dernière émettrait à bon droit ou non un avis défavorable audit projet d'aménagement, le BENEFICIAIRE pourra, si bon lui semble, invoquer cette défaveur et renoncer à la poursuivre l'acquisition objet des présentes.

Dans une telle occurrence, le **BENEFICIAIRE** serait dispensé de déposer la demande ou les demandes d'autorisations d'urbanisme susvisées et la présente condition suspensive sera considérée comme définitivement défaillie.

L'objet de la présente clause est d'éviter pour le BENEFICIAIRE, si bon lui semble, d'exposer des frais inutiles d'architecte et/ou d'études dans le cas où l'autorité administrative aurait émis un avis défavorable avant même tout dépôt de demande d'une ou des autorisations d'urbanisme.

Cette condition suspensive ne pourra être invoquée par le BENEFICIAIRE que dans les quatre (4) mois des présentes.

Mise en œuvre :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT.

Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité, ou d'un déféré préfectoral dans les trois mois de sa délivrance, le **BENEFICIAIRE** disposera du délai de la promesse pour tenter, s'il le souhaite, de mettre fin au recours. Il en ira de même pour toute autorisation administrative ou environnementale complémentaire.

Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait ou d'un déféré préfectoral dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

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

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le notaire soussigné de toute demande de pièces complémentaires ou de toute notification de prorogation du délai d'instruction émanant de l'Administration, dans les quinze (15) jours suivant la réception de cette demande ou de cette notification.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à faire procéder, à ses frais, à l'affichage sur le terrain, en conformité des dispositions réglementaires. Ce dernier devra pouvoir justifier au **PROMETTANT** de la date des affichages et de leur continuité, par constats d'huissier dans les DIX (10) jours de la délivrance de l'autorisation.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** et tout substitué :

- De déposer à ses frais la demande de permis de construire et toutes autres demandes d'autorisations administratives ou environnementales nécessaires à la réalisation du programme,

- D'accéder aux Biens afin de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous les sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses,

Il est ici précisé, qu'en cas de non-réitération des Présentes, pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra remettre les Biens en l'état,

- De mettre en place sur le terrain les panneaux d'information (permis de construire, de démolir et commerciaux), nécessaires à son activité, et conformément à la réglementation en vigueur, initier tout référé préventif.

A défaut de réalisation de la condition, les présentes seront caduques, sans indemnité de part et d'autre, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, le **BENEFICIAIRE** devra faire son affaire personnelle, dans les meilleurs délais, du retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par lui.

Le délai de réalisation de la présente condition suspensive et de la promesse sera automatiquement prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déféré préfectoral.

Si à la date de levée d'option :

- Les autorisations administratives en cours d'instruction n'étaient pas obtenues, le délai serait prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme, que du délai de retrait administratif, dans un délai maximum de **six (6) mois**.

- Les autorisations administratives étaient obtenues mais que le recours des tiers augmenté du délai de notification prévu à l'article R 600-1 du code de l'Urbanisme ou le délai de retrait administratif ne soit pas expiré, les présentes seraient prorogées du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais,

dans un délai maximum de **six (6) mois**.

- Un recours était introduit contre lesdites autorisations, la date ci-dessus – elle-même éventuellement prorogée dans les cas a) ou b) ci-dessus, serait prorogée d'une durée maximale de **six (6) mois**.

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

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

Compte tenu de la localisation, la nature ou l'importance des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages, les travaux affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures préfectorales de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée.

Il est expressément convenu qu'en cas de diagnostic obligatoire et de conclusions ou fouilles archéologiques prescrites générant un surcoût remettant en cause l'équilibre économique de l'opération, les **PARTIES** se rapprocheront dans un délai de deux (2) mois à compter de la révélation de l'un de ces événements pour en étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'accord entre les parties durant ce délai d'un mois sur la suite à donner à la promesse, la présence d'un tel diagnostic ou prescriptions de fouilles rendra les présentes caduques, sans indemnité de part et d'autre, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Loi sur l'eau

La signature de l'acte authentique de vente est soumise à la condition suspensive que suite à l'étude d'impact ou étude cas par cas réalisée aux frais du **BENEFICIAIRE**, celle-ci ne révèle pas des contraintes susceptibles :

- soit de rendre le terrain impropre à la destination envisagée par le **BENEFICIAIRE**,

- soit d'imposer une implantation des bâtiments ou un dispositif de rétention des eaux de pluies et/ou de crues, de retenue, de déviation, de récupération, d'enfouissement de bassins, de canalisations, etc. différent de celui proposé dans le dossier déposé et entraînant un surcoût susceptible de remettre en cause l'équilibre financier de l'opération projetée par rapport à un dispositif normal pour ce type d'opération eu égard à sa commercialisation ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation du programme.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer le dossier correspondant dans un délai maximum de quatre (4) mois des présentes.

Si l'autorité environnementale impose des prescriptions de ce type, les parties conviennent de se réunir dans le délai d'UN mois de l'arrêté afin de trouver une solution. A défaut la condition suspensive sera considérée comme non réalisée et les présentes caduques sans indemnité de part ni d'autre sauf renonciation expresse et écrite de l'acquéreur dans ledit délai.

A défaut de réalisation de la condition, les présentes seront caduques, sans indemnité de part et d'autre, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

ETUDE ENVIRONNEMENTALE ET GEOTECHNIQUES POUR ETABLIR L'ABSENCE DE POLLUTION DU SOL ET DU SOUS-SOL, OU DE NECESSITE DE FONDATIONS SPECIALES

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire établir sur le BIEN, à ses frais, par une société spécialisée, une étude environnementale et une étude géotechnique du sous-sol.

L'attestation ou les préconisations, rendues par les bureaux d'études certifiés, sur l'ensemble de l'assiette du projet ne devront pas révéler qu'il est nécessaire de réaliser des opérations de traitement de la pollution et/ou de mise en place de fondations spéciales ou de mesures de compensation en cas de présence de cavités

ou mines, ou des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage) générant un surcoût remettant en cause l'équilibre économique de l'opération projetée.

Dès à présent, le **PROMETTANT** s'engage à donner toutes autorisations nécessaires à la réalisation de la mission de ce ou ces bureaux d'études, dont les frais seront supportés par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder aux diagnostics correspondants dans un délai maximum de cinq (5) mois des présentes.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais et sans délai toutes les traces d'études de sol effectuées

Il est expressément convenu qu'en cas de conclusions défavorables des études générant un surcoût remettant en cause l'équilibre économique de l'opération, les **PARTIES** se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

En présence d'une incompatibilité entre l'état des sols et l'usage envisagé du bien par le **BENEFICIAIRE** ou d'un surcoût tel que visé plus haut, et à défaut de sa renonciation au bénéfice de cette condition suspensive ou d'un accord conventionnel entre les parties avant la date d'obtention de l'autorisation de construire, les présentes seront considérées comme caduques sans indemnité de part et d'autre.

OBTENTION D'UNE GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'une part par le **BENEFICIAIRE** de la garantie financière d'achèvement extrinsèque délivrée par un organisme bancaire venant garantir la réalisation du projet sus-visé. Pour pouvoir se prévaloir de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à lancer la pré-commercialisation au plus tard dans les 30 jours suivant l'obtention du permis de construire, devenu définitif.

En outre, le **BENEFICIAIRE** précise que partie des biens et droits immobiliers devront être cédés en l'état futur d'achèvement :

- A une structure dépendant du groupe VATEL pour les espaces liés à la formation et les locaux d'activité au sein du campus.
- Pour les espaces liés à l'hébergement des étudiants et jeunes actifs à une structure dépendant de la société UXCO GROUP qui les exploitera et les conservera.

Cette organisation est essentielle pour la bonne réalisation du projet, qui n'aurait pas vu le jour sans l'implication, depuis sa conception, de ces deux structures, qui gèreront le campus, auprès des acteurs locaux.

Aussi, la signature de l'acte de vente est, d'autre part, soumise à la condition suspensive de la signature dans les quatre (4) mois de l'obtention du caractère définitif de l'arrêté de permis de construire, d'une part d'un contrat de réservation au profit d'une société foncière du groupe VATEL pour les espaces liés à la formation et les locaux d'activité au sein du campus et d'autre part d'un contrat de réservation au profit d'une société foncière du groupe UXCO pour les espaces liés à l'hébergement.

Pour constater la réalisation ou la non-réalisation de cette condition, le **BENEFICIAIRE** remettra au Notaire de l'opération, notaire participant susnommé, les attestations de signature des contrats de réservation signés.

A défaut de réalisation de la condition, les présentes seront caduques, sans indemnité de part et d'autre, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Condition spécifique liée à l'indépendance de deux opérations : Indivisibilité de l'acquisition des sites ENITA et SULLY

Le **BENEFICIAIRE** entend réaliser par le biais de plusieurs permis de construire sur les parcelles objet des présentes, et sur le parcelle cadastrée section AE, numéro 326 située à QUETIGNY (21800) une opération globale de construction.

Par conséquent, le **BENEFICIAIRE** déclare que la présente opération constitue un tout indivisible avec l'acquisition de la parcelles sus-visée.

De convention expresse entre les parties, et sauf renonciation du **BENEFICIAIRE**, l'acte portant réalisation de la présente acquisition ainsi que celles de l'autre parcelle sus-visée devront être signés concomitamment, sous peine de caducité des présentes, sans indemnité.

Les présentes sont donc conclues sous cette condition suspensive particulière.

A défaut de réalisation de la condition, les présentes seront caduques, sans indemnité de part et d'autre, sauf à ce que le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

Condition spécifique liée à la réalisation du projet de construction et d'installation d'une école Hôtelière

La réalisation du projet d'installation d'une école hôtelière sur les deux sites est une condition essentielle et déterminante du consentement du PROMETTANT sans laquelle il n'aurait pas consenti à la signature du présent acte.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à réaliser postérieurement à son acquisition le projet autorisé conformément aux autorisations d'urbanisme à obtenir.

Le projet ci-dessus décrit devra être réalisé au plus tard le ++++

ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas soumettre la signature de l'acte de vente à une condition suspensive d'obtention d'un prêt.

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. Il précise que les trois maisons sont occupées via des conventions précaires au profit de l'ADEFO et de Grand Dijon Habitat, ne donnant pas lieu à un droit de préemption ou un droit de maintien. Les trois biens seront libres d'occupation au jour de la réitération.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

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 et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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.

CONTENANCE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

Il fera établir à ses frais par un géomètre-expert le relevé du site, des bâtis et des cotes altimétriques. Ces données seront communiquées au Bénéficiaire dès leur établissement.

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.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

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

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

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

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

Concernant l'ensemble des immeubles

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

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 est annexé.

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

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.

- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

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

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

Concernant l'ensemble des immeubles

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

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

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

DIAGNOSTICS

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	Élément 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
Termes	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	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 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

Le dossier de diagnostics techniques qui est annexé, comprend les pièces suivantes :

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur.
- Attestation sur l'honneur d'impartialité.

Le BIEN vendu aux présentes est concerné par les diagnostics suivants :

Diagnostiques	Oui	Non	Conclusions succinctes – Présence d'anomalies	Date du diagnostic
Plomb parties privatives	X			
Plomb parties communes		X		
Amiante parties privatives	X		Présence d'amiante	12/10/2023
Amiante parties communes		X		
Gaz	X		anomalies	12/10/2023
Electricité	X		anomalies	12/10/2023
Termites		X		
Mérules		X		
Dpe	X		Voir rapports	12/10/2023
Métrage loi carrez		X		
ERP, BASIAS, BASOL, ICPE, GEORISQUES, BRUIT	X			

Le vendeur 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 ;

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par des mères ; ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.
- qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

L'acquéreur déclare :

- avoir reçu les diagnostics ci-dessus dès avant ce jour,
- avoir pris connaissance de leur contenu.
- être informé de la réglementation en vigueur ;
- et faire son affaire personnelle de la situation révélée par chaque diagnostic sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur à ce sujet, **sauf en ce qui concerne la superficie LOI CARREZ pour les biens en copropriété.**

- avoir eu la possibilité de demander au diagnostiqueur qui a effectué lesdits diagnostics toutes explications et tous renseignements nécessaires à leur parfaite compréhension, et n'avoir pas de question à formuler à ce sujet.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

S'agissant du DPE

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents.

En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E.

A partir du 24 août 2022 aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G. (En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E).

Au 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue. Outre-mer l'entrée en vigueur de cette disposition est repoussée au 1er juillet 2024.

L'attention de l'ACQUEREUR est attirée sur le fait qu'en l'état de la réglementation actuelle et ce, à compter du 1er janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G sera interdite comme étant des logements indécents. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et en 2034 aux logements de classe E. A partir du 24 août 2022, aucune révision,

majoration ou réévaluation du loyer ne sera possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris à compter du 1er janvier 2028 entre les classes A et F, et à compter du 1er janvier 2031 entre les classes A et E.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Concernant l'ensemble des immeubles bâtis

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

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

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

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

Le **PROMETTANT** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Le VENDEUR ne garantit pas la conformité du raccordement à la législation actuellement en vigueur. L'ACQUEREUR déclare en être parfaitement informé et en faire son affaire personnelle sans recours.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'ensemble de l'immeuble est raccordé directement au tout à l'égout, sans passer par une fosse septique, conformément à la législation en vigueur.

Il reconnaît que malgré les conseils donnés préalablement par Me STRIFFLING, notaire rédacteur des présentes, il n'a pas voulu effectuer le contrôle de la conformité du branchement et du raccordement au tout à l'égout.

Il déclare en conséquence de ce qui précède, avoir été parfaitement informé à l'instant, qu'il s'expose à une action en garantie des vices cachés et/ou à une action en délivrance en cas de fausse déclaration ou de déclaration erronée.

Le vendeur déclare qu'il a été en mesure d'apprécier la portée et les conséquences de cette information et il a signé immédiatement, à la demande du

Notaire, après que celui-ci ait spécialement attiré son attention sur l'importance de cette déclaration.

La sanction pour le vendeur en cas de fausse déclaration pourra être le paiement du coût des travaux de mise en conformité de l'installation d'assainissement public et le paiement de dommages et intérêts, étant ici précisé que la prescription de l'action en garantie des vices cachés est de 2 ans à compter de la découverte du vice et que la prescription pour l'obligation de délivrance de la chose vendue est de 5 ans.

Etat des risques

Concernant l'ensemble des immeubles :

Un état des risques est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis préalablement aux 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.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, Le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Concernant l'ensemble des immeubles :

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Concernant l'ensemble des immeubles

Le **PROMETTANT** n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul le **BENEFICIAIRE** déclare avoir la qualité d'assujetti.

Le **BENEFICIAIRE**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

Les travaux ayant pour effet de rendre cette partie de l'immeuble à l'état neuf.

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.

Les présentes sont exonérées du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au I du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts à concurrence de la valeur de la partie concernée de . Elles sont soumises sur cette partie au droit fixe d'enregistrement aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

Le **BENEFICIAIRE** devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

Si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, le **BENEFICIAIRE** sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard.

Le **BENEFICIAIRE** pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

Le **BENEFICIAIRE**, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

PLUS-VALUES

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

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

FACULTÉ DE SUBSTITUTION

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

Dans tous les cas, cette substitution ne pourra être faite qu'au profit d'une filiale de la Société OCEANIS PROMOTION et cette dernière devra être associée majoritaire de la Société substituée.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le BENEFICIAIRE pour user de cette faculté de substitution jusqu'à la date de réitération des présentes.

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

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

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

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

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.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Éléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;
- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

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 ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

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, 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**.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de trois cent quatre-vingt-dix euros (390,00 eur).

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

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

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

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

Le **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.

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 DROIT DE RÉTRACTATION

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

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

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.