

102192701

BM/DR/DR

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,**

**LE \_\_\_\_\_,**

**À DIJON, 40 avenue du Drapeau,**

**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, 23 rue Jacques Cellier,**

**Reçoit l'acte authentique de PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE  
suivant.**

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **PROMETTANT**

La **COMMUNE DE DIJON**, personne morale de droit public située dans le département de la Côte d'Or, dont l'adresse est à DIJON (21000), place de la Libération, identifiée au SIREN sous le numéro 212102313.

#### **BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **S.E.G.E.R.**, société anonyme dont le siège est à DIJON (21000), 18 boulevard de Brosse, identifiée au SIREN sous le numéro 313245391 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DIJON.

### **QUOTITES ACQUISES**

Le **BENEFICIAIRE** acquiert la pleine propriété.

### **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.

## **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

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

### **Concernant le bénéficiaire :**

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

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

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La COMMUNE DE DIJON est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Patrick MASSON, agissant en qualité de Délégué à l'énergie, au patrimoine municipal et à la rénovation thermique des bâtiments, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté de délégation en date du 17 octobre 2022, déposé en Préfecture de Côte d'Or le 17 octobre 2022.

Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2023 télétransmise à la Préfecture de la Côte d'Or en date du \_\_\_\_\_, dont un extrait demeurera annexée aux présentes.

- La Société dénommée S.E.G.E.R est représentée à l'acte par Monsieur Xavier ROUY, en sa qualité de Directeur Général de ladite société.

## **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du conseil municipal en date du \_\_\_\_\_ télétransmise à la Préfecture de COTE D'OR le 20 novembre 2023, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 28 septembre 2023, dont une ampliation est annexée, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que la décision est exécutoire, mais le délai de recours du déféré préfectoral n'est pas éteint. Le délai de recours est de deux mois à compter de la notification de la décision.

## **DESAFFECTATION ET DECLASSEMENT PREALABLE**

Le représentant de la VILLE DE DIJON, ès-qualités, déclare expressément que :

- le bien objet de la présente promesse faisant partie de l'enceinte de l'ancien groupe scolaire MARMUZOTS ; ledit bien a donc été affecté au domaine public de la Commune ;

- Ledit groupe scolaire n'étant plus d'usage, le bien présentement vendu a été régulièrement désaffecté ainsi que la délibération du 20 novembre 2023 le constate et le déclassement desdits biens du domaine public a été régulièrement prononcé et approuvé au titre de la même délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2023 susvisée

- Du fait de cette désaffectation et de ce déclassement, le bien présentement vendu fait à ce jour partie du domaine privé de la Commune.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

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

### **DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE**

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

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 informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les PARTIES.

### **OBJET DU CONTRAT : PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

Le PROMETTANT s'engage irrévocablement à vendre au BENEFICIAIRE qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

Le PROMETTANT prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Les mots "PROMETTANT" et "VENDEUR" désignent le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Les mots "BENEFICIAIRE" et "ACQUEREUR" désignent le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne les articles un et deux ci-dessous désignés, sans distinction.
- Le mot "ENSEMBLE IMMOBILIER" désigne l'immeuble dont dépend l'article deux ci-après désigné.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DESIGNATION**

**A DIJON (CÔTE-D'OR) (21000), 74-76 rue des Marmuzots.**

{\rtf1\ansi\ansicpg1252\deff0{\fonttbl{\f0\fnil\fcharset0 Times New Roman;}}  
 \viewkind4\uc1\pard\lang1036\f0\fs20 Des parcelles de terrain}

Cadastrées :

-section EZ numéro 21p lieudit « 76 rue des Marmuzots »

-section EZ numéro 22p lieudit « 74 rue des Marmuzots »

Pour une superficie d'environ 42a 00ca.

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

### **Divisions cadastrales à effectuer**

Il est ici précisé que les parcelles ci-dessus cadastrées EZ numéro 22 d'une contenance totale de 52a 62ca, et EZ numéro 21 d'une contenance totale de 46a 38ca, desquelles seront distraites les contenance vendues, et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du PROMETTANT par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

### **USAGE DU BIEN**

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

### **EFFET RELATIF**

Acte suite expropriation reçu par Maître TALFUMIERE, notaire à DIJON le 7 novembre 1959 publié au service de la publicité foncière de DIJON 1, le 2 décembre 1959 volume 1252, numéro 1627.

### **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'acquérir 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 BENECIAIRE.

- 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 \_\_\_\_\_, 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 du prix selon les modalités prévues aux présentes, et 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 le prix et des 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 Boris MUGNERET, notaire à DIJON.

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

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le BENEFCIAIRE 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.

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, tous sondages, études, expertises et démarches utiles à la réalisation de son programme. Le BENEFCIAIRE devra en informer préalablement le PROMETTANT, dans un délai suffisant, à charge pour le BENEFCIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réitérée du fait de la non réalisation d'une des conditions ci-après.

Aucune prorogation de la présente promesse ne pourra être sollicitée à seule fin de réaliser des sondages, études, expertises et autres démarches ou en raison de leurs résultats.

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE à effectuer, ou faire effectuer, au lieu et place du VENDEUR toutes démarches auprès de toutes administrations concernées, en vue d'obtenir toutes les informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de construire, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE.

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

Par ailleurs, le PROMETTANT s'engage à autoriser le BENEFCIAIRE à implanter, pour les besoins notamment de sa commercialisation, des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente sur le terrain objet des présentes, selon des prescriptions à définir entre les parties. Le BENEFCIAIRE, s'il entend user de cette autorisation, devra en informer par écrit le PROMETTANT en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site. Dans ce cas, le BENEFCIAIRE devra garantir le PROMETTANT de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette implantation, notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION SIX CENTS MILLE EUROS (1.600.000,00 €)**. qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

**FRAIS**

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

**NEGOCIATION**

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


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

**COÛT DE L'OPERATION**

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

Prix	1.600.000,00 €
Frais de la vente	18.900,00 €
Frais de l'avant contrat	300,00 €
Ensemble	<u>1.619.200,00 €</u>

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

Relevé d'identité Bancaire							
	Caisse des dépôts et consignations			Domiciliatio Caisse des dépôts et			
	1B Place de la Banque			Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
2104 DIJON CEDEX -			40031	00001	0000168215	S05	
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale			
				FR61	4003	1000	0100 0016 8215 S05
SCP LAUREAU NOTAIRES 23, rue Jacques CELLERIER 21000 DIJON FRANCE				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PP XXX			

**STIPULATION DE PENALITE**

Il n'en n'est pas prévu.

**DEPOT DE GARANTIE**

De convention expresse entre les PARTIES, il n'est et ne sera pas versé de dépôt de garantie.

**CONDITIONS PARTICULIERES****ATTENTES DE LA VILLE EN TERMES DE PROGRAMME ET DE CONSTRUCTION**

Conformément aux objectifs définis par la VILLE DE DIJON et DIJON METROPOLE en application du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat Déplacements (PLUI-HD) en matière de logement, d'insertion urbaine et de mixité sociale et fonctionnelle, le BENEFCIAIRE réalisera un ensemble immobilier à usage d'habitat, d'une surface de plancher de 2650 m<sup>2</sup> environ, reposant sur une programmation de 40 logements.

La programmation reposera sur les équilibres et principes ci-après énoncés :

- 25 % du nombre de logements relèveront de l'accession abordable,
- 25 % du nombre de logements seront consacrés à des logements locatifs à loyer modéré en vente avec un bailleur pour un montant de 2050 € HT/m<sup>2</sup> de SHAB toutes annexes comprises dont le stationnement,
- 50 % du nombre de logements relèveront de l'accession libre à la propriété.

Tout changement, le cas échéant, dans la répartition figurant ci-dessus devra faire l'objet d'une demande préalable présentée par le BENEFCIAIRE à la VILLE DE DIJON à l'appui d'un argumentaire détaillé. La réponse de la VILLE DE DIJON interviendra sous un délai maximum de quinze jours ouvrés après la demande.

Le projet proposé devra intégrer, a minima pour les parties du programme destinées à l'accession abordable, des caractéristiques d'opération répondant à l'objectif de maîtrise des coûts.

Le BENEFCIAIRE s'engage à traiter la 5<sup>ème</sup> façade, et par conséquent à indiquer les caractéristiques de la végétalisation des toitures, et des dispositifs mis en place pour assurer son entretien et sa continuité. Il devra faire figurer le tout dans le DIUO qui sera établi en fin de programme.

Le programme immobilier devra répondre aux objectifs définis par la Charte partenariale de l'habitat : qualité urbaine, paysagère, architecturale et confort d'usages, adoptée par la Ville de DIJON, dont copie demeure ci-annexée.

Il sera constitué de logements traversants ou, a minima bi-orientés et présentant un espace extérieur privatif pour chaque logement.

Le programme immobilier devra être raccordé au réseau de chauffage urbain.

La gestion des ordures ménagères s'effectuera en présentation en point de collecte sur rue.

Il est attendu que le BENEFCIAIRE engage les démarches nécessaires à l'obtention d'une certification NF HABITAT.

Il est attendu que le chantier soit tenu proprement dans une démarche de « Chantier Vert » permettant de gérer les nuisances environnementales engendrées par les différentes activités liées au chantier.

Dans le cadre du partenariat engagé pour cette opération, il est convenu entre la VILLE DE DIJON et le BENEFCIAIRE que l'ACQUEREUR fournira à la VILLE DE DIJON, chaque trimestre, tout justificatif attestant en phase de commercialisation, de la mise en œuvre des engagements en termes de programmation habitat et de respect des prix de vente et plafonds de ressources des acquéreurs.

A ce titre, s'agissant des contrats de réservation, l'ACQUEREUR adressera à la VILLE DE DIJON le tableau de bord trimestriel faisant état des signatures intervenues au cours du trimestre écoulé.

S'agissant des actes de vente, le notaire de l'ACQUEREUR communiquera à la VILLE DE DIJON, dans le mois de l'acte notarié, une attestation notariée précisant pour chaque vente, la date de signature, la désignation du bien, la référence du contrat de réservation et le prix de vente.

## **DECONSTRUCTION**

Le BIEN vendu a fait l'objet d'une déconstruction réalisée par le PROMETTANT avec arasement sur – 30 cm. Lors de ces travaux, ont été opérés le retrait de plaques de toiture, conduits fibrociments et dalle de sol et colle amiantés.



Demeurent annexés aux présentes, la copie d'un plan de retrait amiante établi par DEVARENNES REMEDIATION le 9 novembre 2022, et d'un rapport de fin de travaux amiante établi par DEVARENNES REMEDIATION le 7 mars 2023.

Demeure sur le site une cuve à fuel dégazée et inerte dont l'enlèvement sera à la charge du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT s'engage à réaliser, à ses frais, le dévoiement des réseaux privés existants sur avis du BENEFICIAIRE.

En cas de déplacement de la borne incendie, celui-ci sera à la charge et aux frais du BENEFICIAIRE.

### **ATTENTES DE LA VILLE EN TERMES DE NATURE EN VILLE**

Le BENEFICIAIRE s'engage dans le cadre de son projet de construction :

- à préserver la qualité environnementale du site par la sauvegarde du patrimoine arboré, notamment pour les sujets présentant un intérêt de qualité paysagère élevé.

Le BENEFICIAIRE s'engage en fonction du projet constructif, à replanter des arbres en compensation, de nature et d'essence identiques, afin de maintenir un bilan arbustif a minima neutre.

- à réaliser un verger pédagogique, un potager partagé, des haies champêtres, tout en conservant au maximum les haies existantes, une zone de biodiversité renforcée, un espace de jeux et une haie mellifère. Le mur en pierres sèches séparant les deux propriétés devra être notamment conservé ;

- à gérer les eaux pluviales à la parcelle par infiltration sans rejets dans les réseaux d'assainissement selon les principes de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) et en étudiant le réemploi in situ pour les usages autorisés ;

- à respecter les modalités relatives à la gestion des déchets alimentaires sur le site (lieu et bacs de compostage).

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

#### **CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

##### **Droit de préemption – préférence- priorité**

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER**

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

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

##### **Origine de propriété**

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

### **Urbanisme**

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFCIAIRE de façon imprévisible pour lui.

### **Situation hypothécaire**

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

### **Obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et droit de retrait**

#### Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFCIAIRE d'un permis de construire avant le \_\_\_\_\_ pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante : construction d'un ensemble immobilier de 40 logements pour une surface de plancher d'environ 2650 m<sup>2</sup>. Le permis de construire sera délivré expressément et devra être purgé de tous recours et droit de retrait afin que la condition suspensive soit réalisée.

Il est précisé que le BENEFCIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de \_\_\_\_\_ à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le BENEFCIAIRE ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFCIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les Parties se rencontreront afin de définir la suite à donner. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BENEFCIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Les présentes sont consenties sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, générant des coûts supplémentaires non compatibles avec le bilan financier prévisionnel actuel. Dans cette hypothèse, les Parties se rencontreront afin de définir la suite à donner.

#### Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- 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, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le BENEFCIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFCIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

· Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

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

Les parties conviennent que la condition suspensive d'obtention du permis de construire exprès et purgé de tous recours et retrait, devra être réalisée au plus tard le sous peine de caducité des présentes.

En cas de non réalisation de la présente condition suspensive en raison d'un recours contentieux contre le permis de construire, les parties se rapprocheront afin de déterminer les suites à donner à la présente promesse de vente.

### **DIAGNOSTIC VESTIGES ARCHEOLOGIQUES A OBTENIR**

Compte tenu de la localisation de l'immeuble et des opérations que le BENEFCIAIRE envisage, les présentes sont consenties sous la condition suspensive de l'obtention **avant le** d'un diagnostic ne prescrivant pas la réalisation de fouilles archéologiques remettant en cause l'économie générale du projet. Dans ce dernier cas, les parties se rencontreront pour définir la suite à donner.

La réalisation d'un diagnostic vise, par des études et prospections, à mettre en évidence et à caractériser les éléments du patrimoine archéologique éventuellement présent sur le site.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de requérir auprès de l'autorité compétente ce diagnostic ;
- d'assumer à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses nécessaires à l'obtention du diagnostic ;

- de transmettre au PROMETTANT une copie du diagnostic obtenu ;
- de remettre les lieux en l'état à ses frais en cas de non réalisation des présentes.

### **ETUDES DE SOLS**

La présente promesse synallagmatique de vente est consentie et acceptée sous la condition suspensive de l'obtention par le BENEFCIAIRE, savoir :

- d'un diagnostic établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, dont les conclusions devront être compatibles à la conception du projet de construction tel qu'envisagé par le BENEFCIAIRE.
- d'un rapport d'étude géotechnique réalisée par l'entreprise choisie par le BENEFCIAIRE.

Dès à présent, le VENDEUR s'engage à donner toutes autorisations nécessaires à la réalisation de la mission de ces sociétés, dont les frais seront supportés par le BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE devra en justifier desdits diagnostic et rapport au plus tard le . A cet issue, les parties se rencontreront afin de définir la suite à donner.

En cas de découverte de pollution avérée remettant en cause l'économie générale de l'opération, les parties se rapprocheront afin de déterminer les suites à donner à la présente promesse de vente.

En présence d'une incompatibilité définitive ne pouvant être levée entre l'état des sols et l'usage envisagé du BIEN par l'ACQUEREUR, et à défaut de sa renonciation au bénéfice de cette condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques.

### **PRET**

Le **BENEFCIAIRE** déclare qu'il entend contracter un emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, mais qu'il n'entend pas en faire une condition suspensive. Il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION**

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

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFCIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFCIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

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

### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

### **SERVITUDES**

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

Le PROMETTANT 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.

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**

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

## **IMPOTS ET TAXES**

### **Impôts locaux**

Le PROMETTANT déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux. La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les PARTIES, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle 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, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

## **CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

## **OBLIGATION D’INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN**

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le BENEFICIAIRE ayant l'intention de construire sur le terrain un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain aux présentes ne résulte donc pas d'un bornage.

## **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

### **Termites**

Le PROMETTANT déclare :

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

### **Radon**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

Un état des risques et pollutions est annexé.

### Absence de sinistres avec indemnisation

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

### DECLARATIONS ENVIRONNEMENTALES

Le PROMETTANT déclare :

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

### SITUATION ENVIRONNEMENTALE

- 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.



## **FISCALITE**

### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

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 ayant la qualité d'assujetti au sens de l'article 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 ensemble immobilier de 40 logements pour une surface de plancher d'environ 2642m<sup>2</sup>.
- 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**

#### Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le PROMETTANT comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans.

#### Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

### **PLUS-VALUES**

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

### **FACULTE 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 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

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

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

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'à la date de réitération des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les PARTIES 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 BENEFCIAIRE originaire.
- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFCIAIRE 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.

### **CONDITION RELATIVE A L'ACQUEREUR**

Au cas de dissolution judiciaire dudit ACQUEREUR, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

### **NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS**

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

### **PROVISION SUR FRAIS**

Le BENEFCIAIRE verse ce jour au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de TROIS CENTS EUROS TOUTES TAXES COMPRISES (300,00 EUR T.T.C.). Cette somme est constituée des honoraires de conseils et de rédaction des présentes – à cet égard, le BENEFCIAIRE reconnaît que les présentes constituent une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L. 444-1 du Code de commerce, dont les conditions de forme et de fond ont été respectées – ainsi que d'une première provision au titre des débours engagés et à engager sur laquelle le BENEFCIAIRE autorise le notaire soussigné à effectuer tout prélèvement rendu

nécessaire pour les frais d'enregistrement des présentes, de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes, sauf en cas de rétractation dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BENEFCIAIRE restera redevable des honoraires et débours prévus ci-dessus qui pourront, le cas échéant, être prélevés sur l'indemnité d'immobilisation avant restitution, ainsi que le BENEFCIAIRE y consent dès à présent.

### **PUBLICITE FONCIERE - DISPENSE**

Les parties déclarent ne pas requérir la publication des présentes au service de la publicité foncière.

### **POUVOIRS**

Les PARTIES confèrent à tout cleric 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 du BIEN.

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité 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 A L'IMPREVISION**

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

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'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 DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si ces 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 LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sur vingt et un pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.