

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le

A

Maître Benjamin ROUCHE, notaire associé de la société par actions simplifiée dénommée « 1317 NOTAIRES »,

A reçu le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE VENTE, à la requête des personnes ci-après identifiées :

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

La **Commune de VAUHALLAN**, Commune, personne morale de droit public située dans le département de l'Essonne, dont l'adresse est à VAUHALLAN (91430), 10 grande rue 8 Mai 1945, identifiée au SIREN sous le numéro 219106358.

Représentée à l'acte par Monsieur Bernard GLEIZE, Maire de la Commune de VAUHALLAN, élu à cette fonction suivant procès-verbal d'élection en date du 26 mai 2020, télétransmise en Préfecture de l'Essonne le 30 juin 2020 dont une copie demeure ci-annexée.

Annexe

Et spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du conseil municipal en date du **16 juin 2025**, télétransmise en Préfecture de l'Essonne le **++ 2025**, dont une ampliation demeure ci-annexée.

Annexe

1.2. BENEFICIAIRE

La Société dénommée **PROJIMMO**, Société par actions simplifiée, dont le siège est à VAL-DE-RUEIL (27100), Hôtel d'Entreprises P.A des Saules Ruelle du Coin des Saules, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de EVREUX sous le numéro 807820402.

Représentée par Monsieur Mehmet DELIKAYA, Président de la SAS PROJIMMO, Bénéficiaire, ayant en cette qualité tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts, que de la loi.

2. EXPOSE

Les Parties, préalablement à leurs conventions, ont entendu exposer ce qui suit :

2.1. PROPRIETE DU PROMETTANT

Accusé de réception en préfecture 091-219106358-20250616-2025_23-DE Date de télétransmission : 19/06/2025 Date de réception préfecture : 19/06/2025
--

Le Promettant déclare être propriétaire d'un bien immobilier sis à VAUHALLAN (Essonne), cadastré Section AH Numéro 15, ci-après plus amplement désigné, objet des présentes.

2.2. PROJET DU BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire envisage la réalisation d'un programme immobilier, devant comprendre prévisionnellement la construction de deux immeubles de logements neufs en R+1+combles en PSLA, ainsi que ses places de stationnement en aérien, représentant une Surface de plancher totale d'environ 1.220 m² SDP.

Sur une assiette foncière composée des Biens, soit la parcelle Section AH Numéro 15.

2.3. ECHANGES ENTRE LES PARTIES – PROMESSE UNILATERALE DE VENTE OBJET DES PRESENTES

Dans le cadre de son projet, le Bénéficiaire a formulé une offre de conclure une promesse de vente au Promettant, qui l'a acceptée.

Les Parties entendent renouveler et préciser leurs accords aux termes de la présente Promesse de vente, dont les stipulations font expressément novation à toutes conventions ayant pu intervenir préalablement entre elles.

2.4. ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

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.

2.5. NEGOCIATION DE BONNE FOI – ECHANGE D'INFORMATIONS – CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES

Les Parties, déclarant avoir connaissance des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, confirment que les négociations qui ont précédé la signature de la présente Promesse ont été menées de bonne foi.

En application des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, les Parties déclarent avoir échangé toutes les informations qu'elles jugent déterminantes pour le consentement de l'autre Partie. Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil.

Les Parties conviennent expressément, d'écarter l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil et s'engagent à exécuter les stipulations de la promesse et de l'Acte de vente qui en sera la réalisation, nonobstant tout éventuel changement de circonstances imprévisible, dont elles acceptent l'une et l'autre de supporter le risque.

3. TERMINOLOGIE

Aux présentes, certains termes auront une acception spéciale :

Acte de vente : désigne l'acte authentique de vente qui constatera la réalisation de la Promesse.

Annexe : désigne tout document annexé aux Présentes. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

Bénéficiaire : désigne la ou les société(s) identifiée(s) à l'article **1.2.** ou toute société qu'elle(s) se substituera(en)t dans les conditions fixées au paragraphe « *SUBSTITUTION* » et qui aura la qualité d'Acquéreur en cas de réalisation de la Promesse.

En cas de pluralité, les Bénéficiaires contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

Bien ou Biens, ou encore Immeuble ou Terrain : désigne le ou les biens de nature immobilière objet des Présentes.

Parties : désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire.

Promesse : désigne la promesse unilatérale de vente objet des Présentes.

Promettant : désigne le ou les promettants, présents ou représentés identifiés à l'article **1.1.** 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.

Surface de Plancher ou SDP : désigne la Surface de Plancher telle que définie à l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme.

Vente : désigne la vente du Bien qui sera constatée aux termes de l'Acte de Vente.

4. NATURE DU CONTRAT : PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Par les présentes, le Promettant promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au Bénéficiaire, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, le Bien ci-dessous identifié.

Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil, le Promettant a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du Bénéficiaire aux conditions des présentes.

Par suite, toute rétractation unilatérale du Promettant sera de plein droit inefficace et le Bénéficiaire pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

Le Bénéficiaire accepte cette promesse de vente en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation, dans les conditions ci-après précisées, notamment au paragraphe « indemnité d'immobilisation ».

5. OBJET DU CONTRAT

Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20250616-2025_23-DE
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception préfecture : 19/06/2025

5.1. DESIGNATION

A VAUHALLAN (Essonne), lieudit La Grande Fontaine

Un terrain à bâtir,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	15	LA GRANDE FONTAINE	00 ha 22 a 49 ca

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

5.2. LIMITES DE PROPRIETE ET BORNAGE DU TERRAIN

En application des dispositions de l'article L. 115-4 du Code de l'urbanisme, le Promettant déclare que les limites de propriété de l'unité foncière ne résultent pas d'un bornage et qu'il n'existe aucun litige amiable ou contentieux, ni aucune revendication ou contestation à ce sujet.

L'assiette foncière objet des Présentes fera, si bon semble au Bénéficiaire, l'objet d'un bornage contradictoire qui sera le cas échéant réalisé par un géomètre-expert aux choix, frais et initiative du Bénéficiaire.

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

5.3. EFFET RELATIF

Le Promettant déclare être propriétaire du Bien par suite de +++

6. PROPRIETE JOUISSANCE

Le Bénéficiaire sera propriétaire du Bien le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le Bien devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation et vide de meubles, objets mobiliers ou déchets quelconques.

7. CONDITIONS FINANCIERES

7.1. PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la signature de l'Acte de vente.

7.2. FRAIS

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20250616-2025_23-DE
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception préfecture : 19/06/2025

7.3. 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.

7.4. INDEMNITE D'IMMOBILISATION

7.4.1. Montant de l'indemnité

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à hauteur **de cinq (5) % du prix de vente**.

Cette somme ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

7.4.2. Garantie de versement de l'indemnité

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au Promettant par le Bénéficiaire au cas de non-réalisation sera garanti par la remise, d'un engagement de caution émanant d'un établissement bancaire ou financier notoirement solvable, 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 Bénéficiaire l'indemnité d'immobilisation ci-dessus convenue.

Cet engagement de caution devra être consenti pour une durée venant à échéance un mois après l'expiration de la Promesse, compte tenu de l'incidence éventuelle des cas de prorogation, soit jusqu'au +++.

Cet engagement de caution devra être remis au plus tard le ++++ entre les mains du Notaire soussigné.

Le Promettant s'engage à restituer l'original de cette caution au Bénéficiaire au jour de la signature de l'acte authentique de vente ou dans les huit (8) jours au plus de la date à laquelle ce dernier invoquerait la défaillance des Conditions suspensives.

Il est en outre convenu que, pendant toute la durée de validité des présentes, le Bénéficiaire aura la faculté de substituer à la caution bancaire le dépôt de ladite somme à la comptabilité du notaire soussigné, qui en sera constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, dès son versement et accepte d'ores et déjà sa mission. Ladite somme demeurera affectée, à titre de nantissement au profit des Parties, à la sûreté de son versement au Promettant ou de sa restitution au Bénéficiaire. Le séquestre, mandataire commun des Parties, conservera la somme pour la remettre à qui il appartiendra. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts. Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des Parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. En cas de difficulté entre les Parties, le séquestre est autorisé à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations. Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées :

- a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
- b) Elle sera restituée purement et simplement au Bénéficiaire dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des Conditions suspensives auxquelles le Bénéficiaire n'aurait pas renoncé ou encore d'un obstacle à la vente ou d'un risque d'éviction.
- c) Elle sera versée au Promettant, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, faute par le Bénéficiaire ou son substitué d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été levées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation 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, si bon semble au Promettant.

8. CONDITIONS SUSPENSIVES

8.1. CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER :

8.1.1. Droit de préemption

La Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le Bien objet des présentes.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Promettant s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge, à compter de l'information qui lui sera donnée par le Bénéficiaire de l'obtention du permis de construire, en temps utile pour permettre la signature de l'Acte de vente.

L'offre par le titulaire du droit de préemption d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Promettant qui mandate à cet effet le notaire de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

Le notaire soussigné informe les Parties, qu'en vertu des dispositions de l'article L. 213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain a la faculté d'adresser au propriétaire une demande de communication de documents ou de demander à visiter le bien. Ces demandes ont pour effet de suspendre le délai dont dispose le titulaire du droit de préemption pour faire connaître sa décision. Le Promettant s'engage à y répondre dans les meilleurs délais. Dans l'hypothèse où à la date de réalisation de la Promesse le droit de préemption urbain ne serait pas encore purgé, en raison d'une demande de communication de documents ou d'une demande de visite, les délais de réalisation de la Promesse et de la présente Condition suspensive seront automatiquement prorogés de quinze (15) Jours Ouvrés à compter de la réponse définitive expresse ou tacite du titulaire du droit de préemption.

8.1.2. Caractère définitif de la délibération du conseil municipal de VAUHALLAN du 16 juin 2025

Le Promettant déclare agir en exécution d'une délibération de son Conseil municipal en date du 16 juin 2025, télétransmise en préfecture le ++++ 2025, dont une copie est ci-avant annexée.

Le Promettant déclare que ladite délibération n'est donc pas définitive à ce jour.

Par conséquent, la réitération des présentes par acte authentique est soumise à la condition suspensive que la délibération susvisée prise par le Conseil municipal de la Commune de VAUHALLAN revête un caractère définitif, c'est-à-dire que cette délibération :

- Ne fasse pas l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans le délai de deux mois à compter de son affichage, conformément à l'article R. 421-1 du Code de la justice administrative ;
- Ne fasse pas l'objet d'un contrôle de légalité par le représentant de l'Etat dans le département dans le délai de deux mois à compter de sa transmission, conformément à l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.
- Ne fasse pas l'objet d'un retrait dans un délai de quatre mois à compter de son édicton, conformément à l'article L. 243-3 du Code des relations entre le public et l'administration.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le jour de l'Acte de Vente par la communication au Bénéficiaire d'une attestation sur l'honneur émanant de Monsieur le Maire de la Commune de VAUHALLAN, indiquant que la délibération susvisée n'a fait l'objet d'aucune notification de contestation.

8.1.3. Délibération du conseil municipal de VAUHALLAN prenant acte de la désaffectation et du déclassement définitif des Biens

Le Promettant déclare que les Biens dépendent de son domaine public et qu'il est nécessaire de procéder à leur déclassement définitif avant la vente.

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219106358-20250616-2025_23-DE Date de télétransmission : 19/06/2025 Date de réception préfecture : 19/06/2025</p>
--

Par conséquent, la Promesse est conclue sous la condition suspensive :

- De la justification de la désaffectation effective et totale desdites parcelles. Pour ce faire, le Promettant s'engage à produire un constat d'un commissaire de justice permettant d'attester de la désaffectation effective et totale des Biens et ce, au plus tard le **+++++ 2026**.
- Du déclassement définitif des Biens du domaine public de la Commune de VAUHALLAN.

Pour ce faire, le Promettant s'engage à :

- Mettre à l'ordre du jour de la réunion du Conseil municipal postérieure à la constatation, par voie de commissaire de justice, de la désaffectation des Biens, la constatation de la désaffectation effective et totale des parcelles et leur déclassement du domaine public de la Commune de VAUHALLAN ;
- Communiquer au Bénéficiaire une copie de ladite délibération constatant la désaffectation effective et totale des Biens et prononçant le déclassement du domaine public, ainsi que les justificatifs de l'affichage de cette délibération en mairie et de sa transmission au Préfet.

Il est toutefois rappelé, pour l'application de l'article L. 3112-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, que l'engagement du Promettant de procéder à la désaffectation effective et totale et au déclassement des Biens reste subordonné à l'absence, entre la date des présentes et celle de l'Acte de Vente, d'un motif tiré de la continuité du service public ou de la protection des libertés auxquels le domaine en cause est affecté qui imposerait le maintien du bien dans le domaine public.

A cet égard, il est expressément précisé que le non-respect par le Promettant de son engagement de désaffectation effective et totale et de déclassement ne peut être envisagé que pour l'un des motifs visés à l'article L. 3112-4 du Code général de propriété des personnes publiques, dont il devra justifier au Bénéficiaire.

8.1.4. Caractère définitif de la délibération du Conseil Municipal approuvant la Modification du Plan Local d'Urbanisme

La Promesse est soumise à la Condition Suspensive de l'obtention du caractère définitif de la délibération du conseil municipal qui approuvera la modification du PLU pour permettre la réalisation du Projet de construction envisagé par le Bénéficiaire.

Pour la réalisation de la présente Condition Suspensive, ladite délibération modifiant le PLU devra être exécutoire et définitive.

A défaut, la présente Condition Suspensive ne sera pas réalisée.

8.1.5. Obtention d'un permis de construire définitif

La Promesse est soumise à la condition suspensive d'obtention par le Bénéficiaire d'un permis de construire exprès et devenu définitif, permettant la réalisation, sur l'assiette foncière globale de son Projet, du programme de construction visé en l'exposé qui précède.

La présente condition suspensive s'entend également de l'obtention et du caractère définitif de toutes autorisations administratives nécessaires à l'instruction ou à la mise en œuvre dudit permis de construire, telles que autorisations environnementales, autorisation de défrichement, autorisations ou déclaration au titre de la loi sur l'eau, etc.) et de l'absence de prescriptions particulières ou de mesures de compensation au titre de ces réglementations imposant un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation du Projet du Bénéficiaire.

Le caractère définitif du permis de construire s'entend :

- De l'absence pendant le délai réglementaire (article R 600-2 du Code de l'urbanisme) de recours de tiers tant gracieux que contentieux contre le permis délivré,
- De l'absence de déféré préfectoral,
- De l'absence de retrait du permis délivré par l'autorité administrative dans le délai légal (article L 424-5 du code de l'urbanisme).

Le Bénéficiaire s'engage à déposer sa demande de permis de construire auprès des services instructeurs au plus tard, le **14 novembre 2025**.

Le Bénéficiaire fera procéder, à ses frais, à l'affichage du permis de construire obtenu sur le terrain, dans les formes réglementaires, dans les **quinze (15) Jours** de sa notification et de son affichage en mairie.

Il fera constater cet affichage par huissier et en justifiera au Promettant à première demande de sa part.

Postérieurement à l'expiration des délais de notification de recours et de retrait, le Bénéficiaire requerra :

- des services de la commune la délivrance d'une attestation de non-recours gracieux et non retrait.
- du greffe du tribunal administratif une attestation de non-recours contentieux.

Il est rappelé qu'en cas de retard de délivrance du permis de construire ou de survenance d'un recours ou d'une décision de retrait, le délai de la promesse de vente sera prorogé de plein droit, dans les conditions visées ci-après.

8.1.6. Signature d'un contrat de réservation avec un bailleur social

La Promesse de vente est soumise à la condition suspensive de la régularisation d'un contrat préliminaire de réservation avec un bailleur social pour la vente en bloc de 100 % des logements de l'opération en PSLA, au prix minimum de 3.400,00 € HT/m² SHAB.

Le contrat de réservation devra être régularisé au plus tard dans les trois (3) mois à compter du dépôt du permis de construire.

Pour la bonne application de cette condition suspensive, il est également prévu que le bailleur social obtienne ses financements, agréments et avis lui permettant d'acquérir les logements, ainsi qu'il parvienne à commercialiser au moins 30% des logements en PSLA.

8.2. CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU SEUL BENEFICIAIRE ET AUXQUELLES IL POURRA RENONCER

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

8.2.1. Vérification du droit de propriété, des servitudes, charges et hypothèques concernant le Bien

La Promesse est soumise à la condition suspensive :

- que le Promettant dispose lors de la réalisation de la Promesse, de la capacité nécessaires à une vente amiable ou à défaut justifie de l'obtention des autorisations complémentaires nécessaires pour la régularisation de l'Acte de vente à la Date de signature ;
- qu'il soit justifié l'absence d'inscriptions hypothécaires grevant les Biens du chef du Promettant, ou encore du chef de précédents propriétaires, à moins que le Promettant ne justifie de l'accord de mainlevée de l'ensemble des créanciers bénéficiaires de ces inscriptions et de la disponibilité des fonds nécessaires au remboursement des créances et au paiement des frais d'actes de mainlevée. Il s'engagera alors à obtenir leur radiation au service de la publicité foncière compétent.
- que le Promettant dispose au jour de l'Acte de vente d'un droit de propriété incommutable et justifie notamment d'une origine de propriété régulière remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans.
- que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes non révélés aux Présentes de nature à déprécier la valeur des Biens, à faire obstacle à leur exploitation ou de nature à gêner ou empêcher ou modifier ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet du Bénéficiaire.
- que les prescriptions découlant du Plan de Prévention des Risques Naturels Miniers et Technologiques (PPRNMT) ne soient pas de nature à gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet de construction envisagé par le Bénéficiaire.
- que les Biens ne soient grevés d'aucune servitude conventionnelle ou légale ni d'aucune charge, résultant notamment d'anciens titres ou cahiers des charges, susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance des Biens ou à leur valeur, ou gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse l'opération projetée par le Bénéficiaire, autre que celles éventuellement indiquées aux Présentes.
- que les Biens soient libres de toute location ou occupation au jour de la Vente.

8.2.2. Pollution

Absence de pollution particulière de l'assiette foncière globale du Projet du Bénéficiaire, caractérisée par les 4 conditions cumulatives suivantes, le prix ayant été convenu sur ce principe :

- Absence de travaux de dépollution et/ou de surcoût de construction liés à une éventuelle pollution des sols ou de la nappe phréatique pour la réalisation du programme de construction du Bénéficiaire ;
- Absence de produits dangereux dans les constructions à démolir (et notamment absence d'amiante ou de plomb nécessitant un plan de retrait et/ou une mise en décharge spécialisée), générant un surcoût de travaux de démolition,

- Admission des terres à excaver dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI - ancienne classe 3) conformément aux conditions de l'arrêté du 28 octobre 2010 ;
- Compatibilité des terres non excavées avec l'usage auquel le terrain est destiné, sans précautions particulières.

Les Parties conviennent donc que la présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention, aux frais et à la charge du Bénéficiaire, d'un rapport de bureau d'études techniques ou diagnostiqueur confirmant les 4 conditions sus-énoncées.

En cas de présence de pollution telle que définie ci-dessus, les Parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse, le Bénéficiaire aura la faculté d'invoquer la Condition suspensive et la Promesse sera caduque.

De convention entre les Parties, les études techniques devront être réalisées avant le 31 octobre 2025.

8.2.3. Sujétions de sol - Fondations spéciales

Que les sondages, études de sol et études techniques diligentés par le Bénéficiaire sur l'assiette globale de son Projet ne révèlent pas de sujétions particulières tenant aux caractéristiques hydrogéologiques du terrain ou aux activités environnantes, susceptibles d'avoir des conséquences sur la conception des infrastructures ou leurs modalités de réalisation et de générer un surcoût de construction.

Ces sujétions particulières pourraient notamment consister en la nécessité :

- De réaliser des fondations de nature particulière notamment de type pieux, puits, berlinoises, parois moulées, radier, injections ou confortation de carrières ou de poches de dissolution, ouvrages de soutènement, etc. ou des ouvrages de protection contre les eaux, de type cuvelage, drainage, rabattement de nappe, etc.
- De mettre en œuvre des dispositifs techniques particuliers de façon à limiter la propagation de vibrations dans les ouvrages construits,
- D'intervenir sur des roches ou veines de roches ou des fondations ou ouvrages présents en tréfonds, qui par leur structure, taille ou caractéristiques seraient susceptibles d'engendrer un surcoût de travaux de fondation ou de terrassement, notamment en raison de la nécessité de recourir à l'utilisation d'un brise-roche hydraulique (B.R.H.).

En cas de présence de sujétions, les Parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la Promesse, le Bénéficiaire aura la faculté d'invoquer la Condition suspensive et la Promesse sera caduque, sans indemnité de part ni d'autre et sans qu'il soit besoin d'aucunes formalités.

De convention entre les Parties, les études techniques devront être réalisées avant le 31 octobre 2025.

8.2.4. Absence de prescription d'archéologie préventive

Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur sur l'assiette foncière globale du Projet du Bénéficiaire, qu'il s'agisse de la réalisation d'un diagnostic préalable, de la réalisation de fouilles, de mesures de conservation ou de sauvegarde ou de modification du projet de construction.

Toutefois, il est convenu que dans l'hypothèse de la prescription d'un diagnostic préalable, la présente Condition suspensive ne sera pas considérée comme défaillante, si :

- Ce diagnostic est techniquement réalisable pendant le délai de la Promesse, et que chacun des propriétaires des terrains d'assiette du projet en accepte la réalisation avant la signature de l'Acte de vente,
- Ce diagnostic n'aboutit pas à des prescriptions complémentaires et permet au contraire d'obtenir l'attestation de levée des contraintes archéologiques dans le délai de la Promesse.

Dans le cas où surviendrait l'un ou l'autre des événements susvisés et que le Bénéficiaire envisage d'invoquer la présente condition suspensive, il devrait en informer le Promettant. Les Parties devront alors se rapprocher pour convenir des suites à donner aux Présentes. A défaut d'accord entre les Parties ou de renonciation par le Bénéficiaire au bénéfice de la condition, au plus tard à l'expiration du délai de validité de la promesse, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

8.2.5. Obtention de la garantie financière d'achèvement

Les Présentes sont conclues sous la condition suspensive que le Bénéficiaire obtienne une garantie financière d'achèvement dans le cadre des dispositions de l'article R261-21 b) du Code de la construction et de l'habitation, dans la perspective de son projet de construction.

8.3. DELAIS ET MODALITES DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les Conditions suspensives ci-dessus devront être réalisées dans le délai de validité de la Présente promesse ci-dessus indiqué, éventuellement prorogé dans les conditions définies aux Présentes ou dans le délai spécifique propre à certaines conditions s'il en a été stipulé un aux termes des Présentes.

Pour l'application des dispositions de l'article 1304-6 du Code Civil, les Parties conviennent que la non-réalisation d'une seule des Conditions suspensives entraînera la caducité des Présentes, sauf si celle des Parties au bénéfice de laquelle elle a été stipulée y renonce.

En cas de caducité de la promesse par suite de la défaillance d'une condition suspensive à laquelle le Bénéficiaire n'aurait pas renoncé, il ne sera dû aucune indemnité de part ni d'autre, et les sommes versées ou l'engagement de caution remis devront être restitués par le Promettant au Bénéficiaire, dans les huit jours suivant la notification de la décision de ce dernier d'invoquer la condition suspensive.

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219106358-20250616-2025_23-DE Date de télétransmission : 19/06/2025 Date de réception préfecture : 19/06/2025</p>

Par dérogation à l'article 1304 du Code Civil les Parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des Parties.

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil, et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes, le Bénéficiaire pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives jusqu'à l'expiration de la durée de validité de la présente Promesse, même si l'évènement qui a entraîné sa défaillance est survenu préalablement à cette date.

9. DUREE DE LA PROMESSE – MODALITES DE REALISATION – SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

9.1. DUREE

La Promesse est consentie pour une durée expirant le **31 décembre 2026, à seize heures au plus tard.**

Toutefois, il est convenu que le délai de réalisation des Conditions suspensives et la durée de la Promesse seront automatiquement prorogés au **31 mars 2027**, à seize heures, dans les hypothèses suivantes :

- Retard dans la délivrance du permis de construire, notamment en cas de délai généré par la consultation de services extérieurs tels que ABF, services de sécurité, autorités environnementales, etc., demande de pièces complémentaires, substitution de pièces, sursis à statuer,
- Survenance d'un recours de tiers gracieux ou contentieux, d'un déféré préfectoral ou d'une décision de retrait contre les autorisations d'urbanisme délivrées.
- Prescription d'un diagnostic préalable d'archéologie préventive,

Pendant la durée de cette prorogation, le Bénéficiaire tiendra régulièrement informé le Promettant, par courriel ou autres moyens équivalents.

Les Parties devront se rapprocher pour analyser la situation et envisager la suite à donner aux Présentes.

A défaut de réalisation de la condition suspensive correspondante, d'acquisition et/ou de libération des autres parcelles, ou d'accord entre les Parties pour une nouvelle prorogation avant l'expiration de la durée de la Promesse ainsi prorogée, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la caducité des Présentes.

9.2. LEVEE D'OPTION ET REALISATION – SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

La réalisation de la Promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'Acte de vente constatant le caractère définitif de la Vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais, dans le délai ci-dessus.

- Soit par la levée d'option faite par le Bénéficiaire par exploit d'huissier, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou encore par écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'Acte de vente, auquel mandat de recevoir cette levée d'option est consenti par le Promettant. L'Acte de vente devra alors être signé dans le mois au plus de la levée d'option. Le paiement du prix et le versement des frais, interviendra au jour de l'Acte de vente.

L'Acte de vente sera reçu par le Notaire soussigné, avec la participation du Notaire participant.

En toute hypothèse, le transfert de propriété et des risques est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si la levée d'option avait lieu antérieurement et quelle que soit la date de réalisation des Conditions suspensives.

A défaut de signature de l'Acte de vente ou de levée d'option dans le délai imparti, la Promesse deviendra caduque de plein droit sans aucune formalité ni mise en demeure et le Promettant reprendra sa liberté.

Si le Bénéficiaire ne lève pas l'option alors que l'ensemble des Conditions suspensives sont réalisées, il sera redevable envers le Promettant de l'indemnité d'immobilisation convenue ci-avant.

Si, à la date prévue, la vente n'était pas réalisée du fait du Promettant, le Bénéficiaire, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix et des frais payables de ses deniers personnels, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Le cas échéant, le délai imparti au Bénéficiaire pour lever l'option sera de plein droit prorogé jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq (5) jours ouvrés à compter de la date fixée par cette sommation.

A défaut de signature de l'Acte de vente, il en sera dressé procès-verbal par ledit Notaire.

Le Bénéficiaire aura alors le choix, soit de demander l'exécution de la Promesse par voie judiciaire soit de la considérer comme résolue de plein droit, sans préjudice de ses droits éventuels à dommages et intérêts. Les Parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues à l'article 1217 du Code civil, le Bénéficiaire se réservant la possibilité de poursuivre l'exécution en nature du présent contrat, par dérogation aux dispositions de l'article 1221 du Code civil.

9.3. FACULTE DE SUBSTITUTION

Le Promettant autorise, conformément aux dispositions de l'article 1216-1 du Code civil, le Bénéficiaire à se substituer toute personne morale de son choix, qui devra être contrôlée par le Bénéficiaire au sens de l'article L233-3 du Code de commerce.

La présente clause vaut autorisation de cession de contrat mais ne libère pas pour autant le Bénéficiaire de ses obligations à l'égard du Promettant.

Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20250616-2025_23-DE
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception préfecture : 19/06/2025

Il est convenu que :

- (i) le Bénéficiaire restera solidairement tenu avec son ou ses substitué(s) de toutes les obligations nées de la Promesse et jusqu'à la signature de l'Acte de Vente ;
- (ii) le(s) substitué(s) seront tenu(s) des obligations et engagements du Bénéficiaire, dans les termes de la Promesse.
- (iii) la substitution n'aggravera en aucune manière, directement ou indirectement, les obligations du Promettant et en particulier ne remettra pas en cause, en cas de pluralité de substitués, l'indivisibilité de l'objet de la Promesse.

Cette substitution, réalisant cession de la Promesse entre le Bénéficiaire aux Présentes, cédant, et son substitué, cessionnaire, sera constaté soit par l'Acte de vente, qui sera conclu avec l'intervention du Bénéficiaire signataire de Présentes, soit par un acte indépendant notifié au Promettant.

A défaut du respect des conditions énoncées ci-dessus, la substitution sera inopposable au Promettant, le Bénéficiaire restant alors seul tenu des obligations résultant de la Promesse.

10. CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

10.1. GARANTIE D'EVICITION

Le Promettant garantira le Bénéficiaire contre le risque d'éviction conformément aux dispositions des articles 1626 à 1640 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 ou à sa liberté de disposer,
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- Que le Bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- Qu'il n'a conféré à personne d'autre que le Bénéficiaire un droit quelconque sur le Bien pouvant empêcher la vente,
- Qu'il n'existe aucun tiers susceptible de revendiquer un droit d'occupation de tout ou partie du Bien ni aucun ancien occupant susceptible d'invoquer un droit d'acquérir le Bien par priorité au Bénéficiaire.
- Qu'il n'existe aucune procédure en demande ou en défense à laquelle le Bien serait directement ou indirectement intéressé, ni menace de procédure.

10.2. SITUATION HYPOTHECAIRE

Le Promettant déclare qu'il n'existe pas à ce jour d'inscriptions hypothécaires garantissant des créances d'un montant supérieur au prix de vente, ni de commandement de saisie et qu'il n'a pas d'informations lui permettant de supposer que la situation soit différente au jour de l'acte de vente.

Il 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.

10.3. SERVITUDES

Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20250616-2025_23-DE
Date de télétransmission : 19/06/2025
Date de réception préfecture : 19/06/2025

Le Bénéficiaire profitera ou supportera les servitudes s'il en existe, sans préjudice de la Condition suspensive ci-après.

Le Promettant déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

10.4. ETAT DU BIEN

10.4.1. Prise en l'état – exonération de garantie du Promettant :

Le Bénéficiaire prendra le Bien dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité.

Il n'aura aucun recours contre le Promettant pour quelque cause que ce soit notamment en raison des vices apparents ou des vices cachés dont le Bien pourrait être affecté, et notamment à raison :

- Soit de l'état actuel des bâtiments, constructions, ouvrages et équipements ;
- Soit de l'état du sol et du sous-sol de l'Ensemble Immobilier et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite, de la présence éventuelle de pollution ;
- Soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales, mitoyennetés.

Le tout, sans préjudice des Conditions suspensives ci-après.

10.4.2. Déclarations du Promettant

10.4.2.1. Déclarations générales

Le Promettant déclare qu'à sa connaissance :

- Qu'il n'a jamais été informé de l'existence de vestiges archéologiques et n'avoir reçu aucune notification à ce sujet.
- Que le Bien ne se trouve pas sur le territoire d'une mine ou carrière anciennement exploitée.
- Qu'il n'existe aucun ouvrage ou réseau enterré à l'exception le cas échéant des fondations des bâtiments existants et des réseaux nécessaires à leur desserte.
- Qu'il n'existe aucun appareil contenant des PCB dans le Bien.
- Qu'il n'existe pas de cuve à fuel.

10.4.2.2. Diagnostic technique

Le notaire soussigné a informé les Parties des dispositions des articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation imposant une obligation, d'annexer à la Promesse de Vente portant sur tout ou partie d'un immeuble bâti, ou à défaut de promesse, à l'Acte authentique de Vente un dossier technique fourni par le Vendeur.

Les Biens consistant en un terrain à bâtir, cette réglementation n'est pas applicable.

10.4.2.3. Situation environnementale

Le Notaire a informé les Parties des dispositions Code de l'environnement ci-après relatées du Code de l'environnement ci-après relatées par extraits :

L. 125-7 du Code de l'environnement :

« lorsque les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 font état d'un risque de pollution des sols affectant un terrain faisant l'objet d'une transaction, le vendeur (...) du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur(...) A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur(...) a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente».
Les Parties précisent que le Bien n'est pas actuellement situé dans un secteur d'information des sols.

Article L. 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.
A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Article L 541-1-1 du Code de l'environnement :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet, 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 débarrasser [...]".

Conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».

Le Vendeur précise qu'à ce jour le Bien n'est pas situé dans un des secteurs d'information des sols prévus par les dispositions des articles R. 125-41 et suivants du Code de l'environnement. En conséquence, le Vendeur déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées ci-après.

Les bases de données suivantes ont été consultées : BASIAS, BASOL, et BASE ICPE base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Le résultat d'interrogation de ces bases de données est annexé aux Présentes.

Annexe

Le Promettant déclare et garantit en outre :

- Ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à enregistrement ou autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- Ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- Qu'à sa connaissance :
 - L'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes 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 ;
 - Le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée ;
 - Il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - Il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit 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 ;

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, les Parties devront se rapprocher pour convenir des suites à réserver aux Présentes, l'absence d'inscription du Bien sur une telle liste constituant une condition essentielle et déterminante pour le Bénéficiaire.

10.4.2.4. Etat des risques et pollutions

Les Parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement prescrivant que les acquéreurs de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

L'état des risques et pollutions et ses annexes sont demeurés annexés aux Présentes.

Annexe

Absence de sinistre avec indemnisation :

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'environnement, le Vendeur déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN n'a pas subi de sinistre susceptible d'avoir 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 (état de catastrophe technologique ou naturelle) et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

10.4.2.5. Assainissement

Le Promettant déclare que le Bien n'est pas raccordé à l'assainissement communal, ce dont le Bénéficiaire déclare avoir connaissance.

10.5. CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

10.6. IMPOTS ET TAXES

Le Promettant déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux. Le Bénéficiaire sera redevable à compter du jour de la signature de l'Acte de vente des impôts et contributions.

Taxe foncière et d'enlèvement des ordures ménagères

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, au titre de l'année en cours au jour de l'Acte de vente seront réparties entre le Promettant et le Bénéficiaire au prorata de la date d'entrée en jouissance. Le Bénéficiaire règlera le jour de la signature de l'acte authentique au Promettant, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les Parties sur le montant de la dernière imposition.

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

10.7. CONTRATS

Le Bénéficiaire ne reprendra aucun contrat souscrit par le Promettant afférents à la fourniture de fluides ou à la desserte du Bien (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.)

Le Promettant devra faire son affaire personnelle de la résiliation de tels contrats, s'il en existe, à effet du jour de l'entrée en jouissance du Bénéficiaire, de telle sorte que l'exécution n'en soit pas poursuivie du chef du Bénéficiaire et qu'il n'en soit pas inquiété par les cocontractants du Promettant.

Le Promettant déclare en outre :

- Qu'il n'existe aucun contrat ou engagement quelconque souscrits par lui pour mise à disposition de locaux ou d'emplacement pour un équipement quelconque tel que relais de téléphonie ou transformateur électrique, enseigne lumineuse, etc., ni aucun contrat d'affichage afférents aux Biens.

- Qu'il n'a conclu aucun contrat de travail portant sur le Bien qui serait en cours à la date des présentes ou dont l'exécution serait susceptible d'être poursuivie à l'encontre de l'Acquéreur, lequel n'en reprendra aucun.
- Qu'il n'existe à ce jour aucun contrat ou engagement en cours afférent au Bien, souscrits par lui ou pour son compte, pour leur entretien ou la maintenance d'un élément d'équipement, ni aucun contrat de gardiennage ou de sécurité.

10.8. ASSURANCE

Le Bénéficiaire 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 à effet du jour de l'entrée en jouissance.

11. DECLARATIONS FISCALES

11.1. PLUS-VALUES

La Vente ne sera soumise à l'imposition des plus-values des particuliers, compte-tenu de la qualité du Promettant.

11.2. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Promettant déclare qu'il n'y a pas lieu de considérer que la Commune agit aux présentes en tant qu'assujettie à TVA, la cession se situant en dehors du cadre économique.

En conséquence, la Vente ne sera pas soumise à la Taxe sur la valeur ajoutée.

11.3. TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Le Bénéficiaire fera toutes déclarations pour l'assiette et le calcul des droits aux termes de l'acte de vente.

12. DISPOSITIONS TRANSITOIRES POUR LA DUREE DE LA PROMESSE

12.1. AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFERES AU BENEFICIAIRE

1°) Le Promettant donne par les présentes tous pouvoirs au Bénéficiaire pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet et notamment les permis de construire et de démolir.

Le Promettant donne également au Bénéficiaire toutes autorisations pour négocier avec les propriétaires voisins les servitudes qui seraient nécessaires à l'obtention des autorisations d'urbanisme et notamment les servitudes dites de "cour commune".

Lesdites conventions de servitudes, seront conclues sous la condition suspensive ou résolutoire de la signature de l'Acte de vente. Tous les frais et indemnités éventuelles afférents auxdites conventions seront à la charge définitive du Bénéficiaire.

2°) Le Bénéficiaire est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur le terrain objet de la présente promesse les opérations préparatoires nécessaires à la conception de son Projet tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sol, etc.

A cet effet, le Bénéficiaire pourra pénétrer dans l'immeuble où y faire pénétrer les personnes mandatées par lui (architecte, géomètre, bureaux d'études, entrepreneur, etc.) pendant la durée de la présente promesse de vente, sous réserve d'en prévenir le Promettant au moins Huit (8) jours à l'avance.

Il est précisé toutefois que toutes investigations et travaux préparatoires entrepris par le Bénéficiaire pendant la durée de la présente promesse de vente seront effectués sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs.

En cas de non-réalisation des présentes pour une cause non imputable au Promettant, le Bénéficiaire s'oblige à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant exécution des travaux préparatoires, prélèvements destructifs effectués et suite aux forages et sondages qui seront réalisés pour les études géotechnique et de pollution des sols.

12.2. OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du Bénéficiaire, les Biens, demeureront sous la garde et possession du Promettant qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Le Promettant s'interdit jusqu'au jour de la réalisation des présentes par acte authentique d'aliéner même partiellement les BIENS, de les hypothéquer, de les grever de charges réelles et perpétuelles, de consentir des droits personnels sur les BIENS et notamment de consentir des baux ou conventions d'occupation quelconques et plus généralement de faire des actes susceptibles d'en changer la destination, l'usage ou la nature ou susceptible d'en déprécier la valeur.

Il s'engage en particulier :

- A Maintenir la couverture d'assurance multirisque des Biens ;
- De façon générale, à gérer les Biens, à tous égards en bon père de famille et dans le cours normal de gestion raisonnable et notamment de réaliser les travaux courants d'entretien.

12.3. SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant,

- Soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le Promettant entend que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

12.4. RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

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

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée.

13. DISPOSITIONS GENERALES QUANT A LA PROMESSE ET A SON EXECUTION

13.1. CERTIFICATION D'IDENTITE

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.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. ENREGISTREMENT SUR ETAT – DISPENSE DE PUBLICITE FONCIERE

L'acte est soumis à la formalité du paiement 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.

13.5. POUVOIRS

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

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

13.6. 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 de grande instance de la situation du BIEN.

13.7. COMMUNICATION DE PIECES ET DOCUMENTS

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

Toutefois, et pour des raisons de rapidité et d'efficacité, les informations obtenues à la suite de la conclusion de ce contrat et qui sont nécessaires à la perfection de celui-ci pourront être transmises par voie électronique aux Parties, aux adresses électroniques communiquées aux Notaires soussignés et participants, ce qu'elles acceptent, et ce en conformité des dispositions de l'article 1126 du Code civil.

13.8. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- Les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- Les offices notariaux participant à l'acte,
- Les établissements financiers concernés,
- Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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