

*DROITS D'ENREGISTREMENT
PAYES SUR ETAT : 125 €*

SBR/SBR/
101665102

PROMESSE DE VENTE
Commune de CAVEIRAC

/
SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le

A NIMES (Gard), 1, Bd Amiral Courbet, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Sabine BRAYDE, Notaire soussigné, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Bruno CHABROLLES, Justine BOUAT, Emmanuel PROHIN, Paul CHABROLLES, Sabine BRAYDE et Peggy MIRAS notaires associés », titulaire d'un office notarial à la résidence de NIMES (Gard), 1 Bd Amiral Courbet et à CASTELNAU-LE-LEZ (Hérault) 26 Rue du Prado,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La **COMMUNE DE CAVEIRAC**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Gard, dont l'adresse est à CAVEIRAC (30820), place du château, identifiée au SIREN sous le numéro 210000755.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1776600,00 €, dont le siège est à AIX-EN-PROVENCE (13547), 1175 petite route des Milles CS 40650, identifiée au SIREN sous le numéro 642016703 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de AIX EN PROVENCE.

2. PRESENCE - REPRESENTATION

PROMETTANT

La commune de CAVEIRAC est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Luc CHAILAN, Maire de la Commune en exercice agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du +++ comme cela sera dit ci-après.

BENEFICIAIRE

SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES (SFHE) est représentée à l'acte par M. ++++

3. QUOTITES VENDUES ET ACQUISES

Les présentes portent sur la pleine et entière propriété du Bien.

4. DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les Parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- que leurs état civil et qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- qu'elles ne sont pas en état de cessation des paiements, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- qu'elles ne sont concernées :
 - . par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,
 - . et par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Enfin, le Bénéficiaire déclare qu'il n'a pas fait l'objet d'une condamnation définitive à la peine édictée par les articles 225-19 5° bis du Code pénal, L1337-4 IV 3° du code de la santé publique, L123-3 VII 3° et L511-6 III 3° du Code de la construction et de l'habitation savoir : l'interdiction d'acheter, pour une durée de cinq ans au plus, un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que pour l'occuper personnellement.

5. TERMINOLOGIE

Pour l'application et l'interprétation des présentes, les termes et expressions suivants, qu'ils soient indifféremment utilisés au singulier ou au pluriel auront, au cours de l'acte, les sens résultant des définitions et abréviations ci-dessous, sauf si le contexte impose un sens différent ;

Acte Authentique ou Vente : désigne l'acte authentique de vente qui sera signé en cas de réalisation des présentes et qui constatera :

- la réalisation des conditions suspensives affectant la Promesse ou le cas échéant la renonciation du Bénéficiaire à s'en prévaloir ;
- le consentement d'acquiescer émis par le Bénéficiaire et la formation de la Vente ;
- le paiement par le Bénéficiaire de la totalité du Prix, lequel devra s'accompagner du provisionnement des Frais par celui-ci ;
- le transfert de propriété et de jouissance du Bien au profit du Bénéficiaire ;

Annexe : désigne une annexe aux présentes qui en fait partie intégrante (étant ici précisé que chaque annexe a été rédigée sous la seule responsabilité de son rédacteur, notamment quant à l'exactitude des informations qui y figurent) ;

Notaire soussigné : désigne le notaire énoncé en tête des présentes.

Promettant : désigne la Commune de CAVEIRAC

Vendeur : désigne le Promettant qui aura la qualité de vendeur en cas de réalisation des présentes ;

Bénéficiaire : désigne la société dénommée SOCIETE FRANCAISE DES HABITATIONS ECONOMIQUES (aussi connue sous le signe SFHE) ou tout

substitué ;

Acquéreur : désigne le Bénéficiaire ou tout substitué qui aura la qualité d'acquéreur en cas de réalisation des présentes ;

Parties : désigne ensemble le Promettant et le Bénéficiaire ;

Bien(s), Immeuble ou Terrain : désigne les biens et/ ou biens et droits immobiliers objet des présentes ;

Conditions suspensives : désigne au pluriel, les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article « Conditions suspensives » et au singulier, l'une de ces conditions suspensives ;

Délai : désigne le délai, en ce compris son éventuelle prorogation s'il en est convenu une, pour lequel est consentie la Promesse et avant échéance duquel l'acceptation de la Vente par le Bénéficiaire doit être émise pour former la Vente, tel que stipulé à l'Article « DELAI » ;

Jour : En l'absence de précisions, le mot « Jour » correspondra à un Jour Calendaire ;

Jour Calendaire : Correspond à la totalité des jours du calendrier de l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre, y compris les jours fériés ou chômés ; Si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, elle devra alors être exécutée le Jour calendaire suivant ;

Jour Ouvré : désigne un jour calendaire autre qu'un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé en France Métropolitaine ; étant précisé qu'en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, tout délai stipulé aux termes des présentes qui expirerait un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé serait prorogé jusqu'au premier jour ouvré suivant ;

Prix de vente : désigne le prix de vente des biens et droits immobiliers objet des présentes ;

Surface de plancher (par abréviation « SDP ») : désigne la surface de l'ensemble des planchers de la construction à édifier, telle que définie par l'article R111-22 du Code de l'urbanisme à la date des présentes ;

6. INTERPRETATION -

Les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Le présent acte ne comportera que les stipulations nécessaires pour régler les relations entre le Promettant et le Bénéficiaire pendant sa durée de validité.

7. HIEARCHIE DES ACTES – SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

Jusqu'à la signature de l'Acte Authentique, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations du présent acte et ses éventuels avenants.

Postérieurement à la signature de l'Acte Authentique, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations dudit acte.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de la Vente, les stipulations de la Vente prévaudront.

Il est également convenu entre les Parties que les stipulations des présentes se substituent purement et simplement à tout accord ou convention conclus entre elles antérieurement.

En conséquence, aucune des Parties ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des Présentes ou de clauses et engagements ne

figurant pas aux Présentes.

A titre liminaire, les Parties ont exposé ce qui suit :

8. EXPOSE

8.1- DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

8.1.1 Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer

Pendant toute la durée des présentes et sauf les éventuelles dispositions insérées aux termes de la présente promesse, le Promettant s'interdit :

- de conférer à quiconque, sur les Biens, des droits réels ou personnels ainsi que des charges mêmes temporaires ;
- de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail ou une mise à disposition, sauf avec l'accord écrit et préalable du Bénéficiaire ;
- d'apporter des modifications aux Biens, sauf avec l'accord écrit et préalable du Bénéficiaire, ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation des Biens.

A cet égard, le Promettant déclare notamment, sous sa seule responsabilité :

- ne pas avoir conclu d'avant-contrat en cours de validité sur les Biens au profit d'une personne autre que le Bénéficiaire,
- ne pas avoir accepté d'offre d'achat émanant d'une personne autre que le Bénéficiaire.

Durant la Promesse, le Promettant s'oblige :

- à gérer le Bien, dans le cours normal des affaires, comme le ferait une personne raisonnable ;
- à informer le Bénéficiaire de tout sinistre et de toute procédure qui interviendrait pendant la période intermédiaire.

8.1.2 Solidarité

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

De la même manière, en cas de pluralité de Bénéficiaires, ces derniers contracteront solidairement entre eux les obligations mises à leur charge aux termes des présentes, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

8.1.3 Absence de droit de rétractation

Le Bénéficiaire déclare qu'il agit dans le cadre de son objet social et qu'il ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du CCH dont le rédacteur des présentes lui a donné préalablement connaissance.

8.1.4 Conclusion du contrat

Les Parties déclarent que les stipulations des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même code toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

8.1.5 Contrats de gré à gré

La présente Promesse est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1 du Code civil qui a été librement négocié entre elles et que la présente Promesse ne constitue pas un contrat d'adhésion.

8.1.6 Renonciation à l'imprévision

Les Parties entendent écarter les dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permet la révision du contrat pour imprévision.

Etant précisé que le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances qui était imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des Parties n'avait souhaité assumer le risque et qui rendrait l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

8.1.7 Projet d'acte

Les Parties reconnaissent :

- qu'un projet d'acte leur a été remis préalablement aux présentes ;
- qu'il leur a été donné toutes explications utiles par le rédacteur des présentes.

8.1.8 DOMAINE PRIVE DE LA COMMUNE

8.1.8.1 Entrée dans le patrimoine avant le 1er juillet 2006 (jurisprudence constante)

Le BIEN ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat et :

- n'a pas fait l'objet d'une affectation à l'usage direct du public,
- n'a pas fait l'objet d'une affectation à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement spécial,
- ne constitue pas un accessoire du domaine public,
- que le bien n'est pas affecté au domaine public (il s'agit d'un terrain nu sans usage particulier)
- a fait l'objet d'un déclassement, ainsi prévue à la délibération ci-annexée.

DELIBERATION VENTE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération foncière aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du **visée le par la préfecture OU télétransmise à la préfecture le aux fins de contrôle de légalité conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.**

Ladite délibération renseigne les conditions essentielles à cette décision conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (parties à l'acte, prix, chose, conditions particulières).

Cette délibération figure en annexe.

AFFICHAGE

Ladite/Lesdites délibération(s) **a/ont** été publiée(s) sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, ainsi déclaré par le représentant du PROMETTANT.

CONTROLE DE LEGALITE

Cette/Ces délibération(s) **a/ont** été **transmises/télétransmises** à la préfecture le **aux fins de contrôle de légalité conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.**

Commenté [MSB1]: Prévoir à toutes fins utiles le déclassement pour éviter tout sujet vis-à-vis de l'ancien poste de police municipal sur le terrain)

DELAI DE RECOURS

Il est ici précisé que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé ne s'est écoulé et que la commune reste susceptible de recevoir une notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

Parfaitement informées du délai de recours non encore purgé, les PARTIES requièrent le rédacteur de régulariser les présentes.

AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE / DE LA DIRECTION REGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES

Conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales :

- un avis de la direction départementale / de la direction régionale des finances publiques a été rendu le [redacted] sous la référence [redacted] et a été expressément visé dans la délibération.

POUVOIR DU SIGNATAIRE

DELIBERATION ELECTIVE

La commune est représentée par [redacted], agissant en sa qualité de maire élu à cette fonction ainsi qu'il résulte **d'une délibération du conseil municipal en date du [redacted] OU d'un procès-verbal d'installation du Conseil Municipal en date du [redacted]**

[redacted] Lequel est chargé d'exécuter les décisions de son conseil municipal ainsi qu'il résulte de l'article L 2122-21 du Code général des collectivités territoriales.

Cette délibération / Ce procès-verbal d'installation figure en annexe.

8.4. PROJET DU BENEFICIAIRE

Comme cela sera dit au paragraphe 12, « **USAGE ACTUEL ET FUTUR DU BIEN** », le **BENEFICIAIRE** envisage de réaliser une opération de 33 logements locatifs seniors, un espace partagé pour 1860 m² de surface de plancher et 34 stationnements aériens.

8.3. CONTEXTE DE L'OPERATION

ABSENCE D'OPERATION D'ENSEMBLE

La Promesse et la Vente éventuelle ne participent pas d'une opération d'ensemble avec un contrat tiers, au sens de l'article 1186 du Code civil, et qu'elle ne pourra pas se prévaloir de la caducité de la Promesse ou de la Vente à ce titre.

Ceci exposé, les Parties sont convenues de ce qui suit :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le Promettant, en s'obligeant et en obligeant solidairement entre eux tous ayants droit ou ayant-cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, confère au Bénéficiaire la faculté d'acquiescer dans les délais et conditions ci-après indiquées, si bon lui semble, le Bien ci-après identifié.

Le Bénéficiaire accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

9. IDENTIFICATION DU BIEN VENDU

9.1 DESIGNATION

A CAVEIRAC (Gard), Chemin de Bernis,

Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie **4700m² environ**, à prendre dans un plus grand corps cadastré ainsi :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AD	116	CHE DE BERNIS	00ha 58a 40ca
AD	117	CHEMIN DE BERNIS	00ha 31 a 07ca

Une copie de l'extrait du plan cadastral figurant le dit bien en teinte rose est demeurée ci-**annexée**.

Tel et ainsi que le Bien existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

9.1.1 Division à venir

La surface de 4700 m² environ objet des présentes, sera distraite du plus grand corps susvisé à l'initiative et aux frais du PROMETTANT qui devra produire un document d'arpentage dans les **15** mois des présentes.

9.2 Accès au Bien

Le Promettant déclare que le Bien est accessible directement depuis la voie publique.

9.3 Servitude pour accéder à une partie du bien vendu

Toutefois, il est également prévu, pour permettre un second accès aux futurs parkings de l'ENSEMBLE IMMOBILIER à édifier le BENEFICIAIRE, qu'une servitude de passage et passage de gaines et canalisations en sous-sol sera constituée aux termes de la réitération des présentes par acte authentique dans les conditions suivantes :

Fonds servant

Partie conservée par le Promettant

Fonds dominant

Partie vendue au Bénéficiaire

Passage piéton et véhicule

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constituera au profit du fonds dominant, qui acceptera, et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'assiette de cette servitude de passage figure en teinte rose sur le plan de servitude ci-annexé.

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

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

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

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

Cette servitude sera consentie sans indemnité de part et d'autre.

La constitution de cette servitude constitue une condition essentielle est déterminante tel que cela serait dit en infra.

Servitude de passage de gaines de fluides et canalisations eaux

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine des eaux ainsi que le droit de passage des gaines permettant l'alimentation en gaz et électricité du fonds dominant.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de 0,80 cm ce exclusivement sur une bande telle que son emprise sera figurée au plan annexé à l'acte réitératif et qui devra être approuvé par les parties

Elles seront implantées aux frais du propriétaire du fonds dominant aux normes actuellement en vigueur et par les services compétents.

Le propriétaire du fonds dominant fera entretenir cette servitude à ses frais exclusifs.

Il s'oblige à faire remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparation ou entretien, de manière à n'apporter à son propriétaire que le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation ou à ces gaines du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en faire effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et l'entretien sur cette servitude ne pourront être effectués que par les services compétents autorisés en la matière et non par le propriétaire du fonds dominant lui-même. A ce droit de passage en tréfonds s'accompagne également la mise en place des compteurs en surface ou enterrés.

Cette servitude sera consentie sans indemnité de part et d'autre.

9.4 Absence de lotissement

Le Promettant déclare que le Bien objet des présentes n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement.

9.5 Informations sur la contenance du Terrain

Informations sur le bornage

Conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, le Promettant déclare que le descriptif du terrain d'assiette des Biens ne résulte pas d'un bornage, le terrain dont il s'agit n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, ce que reconnaît le Bénéficiaire.

Toutefois d'un commun accord, le PROMETTANT devra fournir à ses frais un bornage du terrain.

Il devra inviter le BENEFCIAIRE à toutes réunions (géomètre, voisinage...etc sans que cette liste ne soit exhaustive), et toutes consultations, permettant d'établir ledit bornage. De son côté le BENEFCIAIRE s'engage à être diligent pour répondre aux sollicitations du PROMETTANT à ce sujet.

Cette clause est motivée par le projet immobilier à édifier.

10. ABSENCE DE MOBILIER

Les Parties déclarent que la présente promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

11. EFFET RELATIF

Acquisition avec d'autres biens suivants acte reçu par Maître Serge SEKINGER, alors notaire à CLARENSAC, avec la participation de Maître Gérard BOUAT, alors notaire à NIMES, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de NIMES 1^{ER}.

12. USAGE ACTUEL ET FUTUR DU BIEN

Le Bien est actuellement sans usage particulier.

Le Bénéficiaire déclare qu'il entend construire (programme initial) un ensemble immobilier à usage d'habitation –**RESIDENCE SOCIALE dédiée aux SENIORS** - d'une surface de plancher (SDP) minimale de 1860 m².

- Soit 33 logements sociaux minimum,
- 34 places de parkings aériens

13. DELAI - REALISATION – ABSENCE DE REALISATION**13.1 DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **15 octobre 2025**.

Commenté [CC2]: Délai à confirmer

Sauf :

- Prorogation résultant de disposition légale ;
- Prorogation automatique prévue aux présentes ;
- Prorogation convenue entre les Parties par voie d'avenant ;
- Si à cette date les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation ne puisse excéder trente (30) jours,
- Si, à cette date, le délai de préemption du titulaire du droit de préemption urbain n'était pas expiré en raison de l'exercice par ce dernier de son droit de visite et/ou de son droit de communication, la durée de la Promesse serait alors prorogée de plein droit d'un délai expirant quinze (15) Jours ouvrés après la renonciation tacite ou expresse du titulaire à son droit de préemption, ou à la date de préemption le cas échéant.

En cas de carence du Promettant pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bénéficiaire de l'expiration de la promesse.

En cas de prorogation au-delà de 18 mois, aucune indemnité ne sera due.

Il est rappelé que l'obligation de versement d'une indemnité d'immobilisation pour les promesses unilatérale de vente de plus de 18 mois ne concerne que les particuliers.

13.1- REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- soit par la signature de l'Acte Authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix à régler comptant et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus ;
- soit par la levée d'option faite par le Bénéficiaire (uniquement par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire) accompagnée du versement du prix payable comptant et des frais par virement entre les mains du notaire ; la signature de l'acte réitérant cette levée d'option devra intervenir en tout état de cause au plus tard à la date ci-après convenue sauf éventuelle prorogation dans les termes prévus ci-dessus.

Cette lettre de levée d'option aura pour effet de transformer la promesse unilatérale de vente (PUV) en promesse synallagmatique de vente (PSV), le Bénéficiaire étant à compter de cette date définitivement engagé à acheter.

L'Acte Authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par la **Maître Sabine BRAYDE, notaire associé à NIMES, 1 Bd Amiral Courbet.**

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si la levée d'option est antérieure à la vente.

13.2 CONSEQUENCES DE L'ABSENCE DE FORMATION DE LA VENTE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique selon les modalités et délais convenus aux présentes, avec paiement du prix (principal et accessoires le cas échéant) et des frais, le Bénéficiaire sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du Promettant qui disposera alors librement du Bien nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le Bénéficiaire.

Si 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 (principal et accessoires le cas échéant) ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, 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.

Faute par le Promettant de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de carence destiné à être publié au service de la publicité foncière.

Dans l'hypothèse où le Promettant répondrait à cette sommation, mais refuserait de signer l'acte de vente, il sera dressé un procès-verbal de difficultés destiné à être publié au service de la publicité foncière.

La carence du Promettant ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du Promettant sur le Bien, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement définitif à défaut de cette réalisation par acte authentique.

13.3 FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation par le Bénéficiaire de la promesse faite par le Promettant, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le Promettant a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du Bénéficiaire aux conditions des présentes si ce dernier lève son option.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du Promettant pendant le temps laissé au Bénéficiaire pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le Promettant ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En cas de refus par le Promettant de réaliser la vente par acte authentique, le Bénéficiaire pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire. En tant que de besoin, le Promettant renonce expressément à invoquer l'article 1221 du

Code civil, lequel dispose que « *Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier* ».

14. 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, libres de toute location ou occupation.

14.1 SITUATION LOCATIVE ANTERIEURE

Le Promettant déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

15. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

15.1 PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le paiement d'une somme de **TROIS CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (380 000,00 EUR)** qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

15.2. FRAIS

Les frais, droits, honoraires et émoluments des présentes ainsi que de la vente seront à la charge du Bénéficiaire.

15.3 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 des auteurs de la déclaration inexacte.

16. INDEMNITE D'IMMOBILISATION

16.1 Principe et montant de l'indemnité d'immobilisation

En conséquence de la présente promesse de vente et en contrepartie du préjudice qui pourrait résulter pour le Promettant du fait de l'immobilisation du Bien pendant la durée de la présente promesse, les parties conviennent d'une indemnité d'immobilisation dont le montant est de **DIX NEUF MILLE EUROS (19 000,00 EUR)**, représentant **5% du prix de vente susvisé**.

16.2 Production d'une caution bancaire en garantie de son versement

A la garantie du paiement éventuel de la somme de **DIX NEUF MILLE EUROS (19 000,00 EUR)**, le Bénéficiaire s'oblige à produire au Promettant une caution bancaire solidaire avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division émanant d'un établissement financier ou banque notoirement solvable, aux termes de laquelle cet établissement s'obligera à verser au Promettant ladite somme, en cas de non réalisation de la présente promesse de vente pour un motif imputable au Bénéficiaire, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées.

Aux termes de cette caution l'établissement financier ou la banque s'obligera à verser au Promettant l'indemnité d'immobilisation à l'expiration de la présente promesse de vente pour le cas où le Bénéficiaire renoncerait à acquérir les Biens malgré la réalisation de toutes les conditions suspensives.

L'original de la caution bancaire devra être adressé (cachet de la poste faisant foi) au notaire soussigné, dans le mois suivant le dépôt du permis de construire et avoir effet jusqu'au 15 décembre 2025.

Caractère gratuit de la promesse :

Le Promettant accepte que la présente promesse de vente soit consentie pour une période gratuite sans charge d'indemnité d'immobilisation pour le délai courant à compter de la signature des Présentes et jusqu'à la date prévue contractuellement pour la remise de la caution bancaire.

Défaut de remise de la caution par le Bénéficiaire

Dans l'hypothèse où la caution bancaire ne serait pas remise par le Bénéficiaire au Promettant dans le délai visé ci-avant, les Présentes seront considérées comme caduques, de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, après mise en demeure du Promettant restée infructueuse pendant un délai de huit (8) jours ouvrés et à la demande expresse de ce dernier

16.3 Faculté de substituer le versement d'une somme d'argent

Il est expressément convenu que pendant toute la durée de validité des Présentes, le Bénéficiaire aura la faculté de substituer à la caution bancaire, le versement de la somme de **DIX NEUF MILLE EUROS (19 000,00 EUR)** qui s'imputera sur le prix de la vente en cas de réalisation. Dans cette hypothèse, l'engagement de caution sera restitué au Bénéficiaire dans les dix (10) jours de ce versement.

Cette somme, si l'indemnité d'immobilisation est effectivement versée par le Bénéficiaire, sera remise par le Bénéficiaire au notaire soussigné, en sa qualité de tiers convenu, choisi d'un commun accord entre les Parties, à titre de nantissement au profit du Promettant, pour garantir l'exécution des obligations prises par le Bénéficiaire, le tout dans les termes de l'article 1956 et suivant du Code civil, avec mission :

- (i). de libérer le montant séquestré à l'une ou l'autre des Parties dans les conditions ci-après ;
- (ii). ou de consigner définitivement le montant séquestré à la Caisse des Dépôts et des Consignations en cas de manifestation par les Parties de leur désaccord sur le sort du montant séquestré, ce jusqu'à l'obtention d'un accord amiable des Parties ou d'une décision de justice définitive ; cette consignation définitive vaudra décharge du Séquestre de sa mission.

A cette fin, le Séquestre ouvrira dans ses livres un compte spécial faisant mention de la convention de séquestre, sur lequel le montant séquestré sera versé.

Le montant séquestré sera productif d'intérêts au taux applicable aux dépôts effectués par les notaires auprès de la Caisse des dépôts et consignations en vigueur à compter de sa consignation.

Pour l'application de la mission du Séquestre, le sort des intérêts suivra le sort du montant séquestré sauf pour le cas où le montant séquestré serait employé au paiement du prix, auquel cas les intérêts reviendront au Bénéficiaire.

L'acceptation des fonds par le séquestre vaudra acceptation de sa mission telle qu'elle résulte des présentes.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant :

- (i) le montant séquestré s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur

le prix en cas de réalisation de la vente promise ;

(ii) en cas, cumulativement, de formation de la Vente conformément aux présentes et de paiement libératoire de la totalité du Prix par le Bénéficiaire, les Parties pourront demander au séquestre la remise du montant séquestré et de ses intérêts directement au Bénéficiaire (notamment pour lui permettre de consentir un privilège de prêteur de deniers sur la totalité du prix de vente), étant précisé que le Bénéficiaire pourra payer le Prix par emploi du montant séquestré (sauf en cas de substitution) ;

(iii) en cas de défaillance des Conditions suspensives dans les conditions stipulées aux présentes, les Parties s'obligent à remettre au séquestre un accord de restitution du montant séquestré au Bénéficiaire et ce dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la demande de restitution dudit séquestre. Le défaut de réponse dans ce délai vaudra acceptation de cette restitution par les Parties.

(iv). à défaut de formation de la Vente, toutes les Conditions suspensives étant réalisées ou réputées réalisées, les Parties s'obligent à remettre au séquestre un accord lui ordonnant la remise du montant séquestré au Promettant ou au Bénéficiaire et ce dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la réception de la demande de versement dudit séquestre. Le défaut de réponse dans ce délai vaudra acceptation de ce versement par les Parties.

17. VERSEMENTS DIRECTS

Le Bénéficiaire est informé que tout versement effectué directement par lui au Promettant, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

18. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives et réserves ci-après stipulées.

Nonobstant les délais particuliers et prorogations stipulés ci-après, les conditions suspensives devront, d'une manière générale, être réalisées au plus tard dans le délai de validité de la Promesse éventuellement prorogé conformément aux stipulations figurant dans le paragraphe « DELAI »

Les Parties s'obligent à se notifier réciproquement et sans délai, à leur domicile respectif, avec copie adressée au notaire nommé en tête des présentes, par message électronique, et/ou par lettre simple la réalisation ou la défaillance de chacune de ces conditions, dès lors qu'elles en en auront connaissance, ladite notification devant s'accompagner de la justification de la réalisation de la condition ou de la non réalisation de la condition.

Si l'une quelconque des conditions suspensives n'est pas réalisée dans le délai prévu et que la ou les partie(s) au profit de laquelle (desquelles) cette condition est stipulée n'y a (ont) pas renoncé expressément (dans les mêmes formes que la réalisation de la condition) dans ce même délai, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre.

Les Parties déclarent avoir connaissance au sujet des conditions suspensives des dispositions suivantes :

- l'article 1304-3 du Code civil aux termes desquelles : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement* »

- l'article 1304-04 du Code civil aux termes desquelles : « *Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.* »

Cette promesse est consentie et acceptée sous les conditions suspensives

suivantes :

18.1 CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

18.1.1 Droit de préemption

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

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du Promettant. Le Promettant mandate à cet effet le notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée à réception du récépissé du dépôt de la demande de permis de construire.

Cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée au notaire.

En cas d'exercice pur et simple du droit de préemption (ou de substitution ou de préférence) par son titulaire, la promesse sera caduque de plein droit et le Promettant délié de toute obligation à l'égard du Bénéficiaire.

De la même manière, l'offre par le titulaire du droit de préemption (ou de substitution ou de préférence) à des prix et conditions différents de ceux notifiés, la promesse sera caduque de plein droit.

Le simple exercice du droit de préemption (ou de substitution ou de préférence) y compris à une valeur différente de l'offre entraînera la non réalisation de plein droit de la condition suspensive et ce nonobstant toute procédure éventuelle au titre de cette préemption.

Dans ces hypothèses, l'indemnité d'immobilisation versée ou l'original de la caution remise en garantie du versement de celle-ci devra être restituée au BENEFCIARE dans un délai maximum de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception de la notification de préemption ou de la contre-offre au domicile élu dans la déclaration.

18.2 CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE 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.

18.2.1 Obtention d'un permis de construire exprès, devenu définitif et susceptible d'être mis en œuvre immédiatement

Règles générales :

La réalisation des présentes est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le Bénéficiaire d'un permis de construire (autorisant la réalisation du projet décrit à l'Article « USAGE ACTUEL ET FUTUR DU BIEN ») :

- exprès et devenu définitif ;
- pouvant être mis œuvre immédiatement.

Cette condition sera réputée remplie :

- par la réception par le Bénéficiaire de la notification visée par l'article R424-10 du Code de l'Urbanisme ;
- ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers (gracieux, contentieux ou hiérarchique) dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R600-1 du Code de l'urbanisme.

Délai pour déposer la demande du permis :

Le Bénéficiaire devra :

- déposer, au plus tard dans les **15 octobre 2024** des présentes auprès de l'autorité compétente une demande de permis de construire conforme au projet susvisé et aux règles d'urbanisme en vigueur ; sous réserve de la modification du plan local d'urbanisme devenu définitive au plus tard le **15 mars 2025**, le cas échéant, une prorogation automatique interviendra.
- et justifier auprès du Promettant (avec copie au notaire soussigné) du dépôt cette demande de permis au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente et ce dans les huit jours Ouvrés de la délivrance dudit récépissé.

Commenté [CC3]: Délais à confirmer

Non-respect du délai de dépôt

Au cas où le Bénéficiaire ne respecterait pas son engagement, la présente promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, et ce huit (8) jours ouvrés après mise en demeure du Bénéficiaire, restée infructueuse, de justifier du dépôt de sa demande de permis.

Étant précisé que cette mise en demeure devra avoir été réalisée par le Promettant en la forme recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie extrajudiciaire.

Etant ici rappelé que, si la réalisation de l'opération de construction nécessite la démolition des constructions existantes, la demande de permis de construire devra également comporter demande d'autorisation de permis de démolir ; le permis de construire devra donc également mentionner l'autorisation de démolir.

Autorisation :

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire,
- d'afficher à ses frais l'arrêté de permis de construire obtenu,
- d'effectuer tous relevés topographiques et à procéder au bornage de la propriété objet des présentes. Lesdits relevés et bornage seront réalisés aux frais exclusifs du Bénéficiaire et leurs résultats ne pourront en aucun cas remettre en cause la validité des présentes, ceux-ci ne constituant pas une condition suspensive des présentes.

Délai pour l'obtention du permis devenu définitif :

Ce permis de construire devra être devenu définitif **au plus tard le 15 juin 2025**

Commenté [CC4]: Délai à confirmer

Cependant, si l'autorité compétente, comme la loi l'y autorise, vient à requérir des délais supplémentaires pour l'instruction de ce permis, ou plus généralement si le permis de construire n'est pas obtenu et devenu définitif dans le délai visé ci-dessus pour toute raison non imputable au Bénéficiaire, le délai prévu ci-dessus pour la réalisation de cette condition suspensive, ainsi que les dates butoirs fixées aux paragraphes intitulés "DELAJ" et "REALISATION" ci-dessus, seront prorogés automatiquement et sans formalités **d'une durée égale au délai supplémentaire requis sous réserve de ce qui est indiqué infra en cas de recours contentieux.**

Délai pour l'affichage du permis :

Il est rappelé 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.

En conséquence, le Bénéficiaire s'engage :

- à faire procéder à l'affichage du permis de construire sur le Terrain les quinze (15) jours de la réception de sa notification, et à en justifier Promettant à première demande de celui-ci ;
- à rapporter, à ses frais exclusifs, la preuve de l'affichage régulier, sur le terrain et pendant une durée ininterrompue de deux mois, dudit permis de construire, par la

production d'un exploit d'huissier.

Il est ici précisé que lorsque le permis de construire vaut autorisation de démolir les constructions existantes, le panneau d'affichage doit indiquer la superficie des surfaces à démolir. En l'absence de cette mention, la jurisprudence actuelle (pour exemple : *CAA Nancy, 9 juin 2011, Monsieur et Madame Hoch, req.n° 10NC01632*) est ferme : le délai de recours des tiers n'a pas commencé à courir (sous réserve de l'article R600-3 du Code de l'urbanisme).

Situation en cas de retrait ou de recours :

a - en cas de retrait du permis

Si le permis délivré au Bénéficiaire fait l'objet d'un retrait (à la suite éventuellement d'un recours gracieux ou à la demande du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité) dans les trois (3) mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre.

b - en cas de recours gracieux ou contentieux

Si le permis délivré au Bénéficiaire fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les délais légaux, le Bénéficiaire doit le notifier au Promettant dans les huit (8) jours de sa réception par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans ce cas et à compter de cette date (date de première présentation de la lettre recommandée), le Promettant et le Bénéficiaire s'obligent au plus dans un délai de quatre (4) mois, à étudier en toute bonne foi toute solution appropriée, qui sera :

- soit de définir un nouveau projet de construction tenant compte des causes de recours en vue du dépôt d'un nouveau dossier de demande ;
- soit de mettre un terme à la promesse de vente sans indemnité de part ni d'autre.

A défaut d'entente entre les Parties dans ce délai de quatre (4) mois, les présentes seront caduques de plein droit, sans indemnité, sauf si le Bénéficiaire renonce à se prévaloir de la non réalisation de cette condition suspensive.

Engagements du Bénéficiaire et du Promettant :

Le Bénéficiaire s'engage à accomplir, en toute bonne foi, les diligences nécessaires à la réalisation de la présente condition suspensive (et notamment à déposer sa demande de permis de construire dans les meilleurs délais et à afficher le permis obtenu sur le Terrain le moment venu).

Le Bénéficiaire s'engage également à informer régulièrement le Promettant des démarches accomplies et de tout événement susceptible de concourir à la réalisation de la présente condition suspensive ou d'en provoquer la défaillance.

18.2.2 Taxes et participations

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire qui sera délivré n'impose pas le versement, à la charge du Bénéficiaire, d'indemnités, taxes d'aménagement, participation ou redevances **nouvelles (non encore prévues par la Loi à ce jour)**.

Dans l'hypothèse où de nouvelles taxes, redevances, indemnités, devaient s'imposer au projet, et si le Bénéficiaire ne souhaitait pas assumer la charge de ce nouveau versement rendu obligatoire, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin :

- d'étudier, définir ou adopter en totale collaboration un nouveau projet tenant compte des taxes, participations et obligations d'édifier imposées ;
- ou de mettre un terme à la Promesse auquel l'indemnité d'immobilisation, sera

restituée au Bénéficiaire et tous les frais engagés par le Bénéficiaire jusqu'à cette date resteront à sa charge.

A défaut d'entente entre les Parties dans un délai DEUX (2) mois à compter de l'obtention du permis de construire matérialisant la défaillance de la présente condition, le Promettant pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au Bénéficiaire, sans indemnité de part et d'autre.

18.2.3 Obtention d'une garantie financière d'achèvement

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le Bénéficiaire obtienne dans le délai de réalisation des présentes, une garantie financière d'achèvement des constructions projetées conformément à l'arrêté de permis de construire susvisée, délivrée par un établissement bancaire, financier ou d'assurance français, délivrée sur le fondement de l'article R261-21 a) ou b) du Code de la construction et de l'habitation, qui garantira l'achèvement de la totalité de l'ensemble immobilier, produite par un établissement financier notoirement solvable.

Le Bénéficiaire s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention de cette garantie financière d'achèvement, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande.

L'obtention ou la non-obtention de la garantie devra être notifiée par le Bénéficiaire au Promettant, par lettre recommandée avec avis de réception adressée.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai de réalisation des présentes, le Promettant aura la faculté de mettre le Bénéficiaire en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

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

Passé ce délai de huit (8) jours ouvrés sans que le Bénéficiaire n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité.

18.2.4 Absence d'amiante

Le Promettant déclare que le bien est exempt d'Amiante.

Toutefois, la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive qu'il ne soit pas révélé d'amiante sur le site.

Il est convenu que si de l'amiante sur le site est retrouvée les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée.

A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans un délai de trente (30) jours le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

18.2.5 Origine de propriété

Les présentes sont soumises à la condition suspensive qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

18.2.6 Absence de servitudes de droit privé

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le Bien objet des présentes ne soit grevé d'aucune servitude de droit privé qui soit de nature à empêcher l'opération de construction prévue ou la rendre plus onéreuse.

Si une servitude était révélée, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée.

18.2.7 Absence de cahier des charges

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le Bien ne soit pas soumis à un quelconque cahier des charges, règlement ou tout autre document relatif à un éventuel lotissement concernant le terrain vendu,

Si un cahier des charges, règlement, ou tout autre document relatif à un lotissement concernant le terrain vendu était révélé, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée.

18.2.8 Urbanisme

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes d'utilité publique de nature à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le Bénéficiaire les destine - à l'exception toutefois des servitudes d'utilité publique révélées par les pièces d'urbanisme visées le cas échéant aux présentes.

A défaut, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée.

En l'absence d'accord entre les Parties dans un délai de trente (30) jours à compter de la révélation du projet, vice ou servitude d'utilité publique, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

18.2.9 Situation hypothécaire

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que, en présence de charges hypothécaires ou de créances garanties par la loi, la somme due par le Promettant pour obtenir l'accord de mainlevée des inscriptions soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le Promettant produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

18.2.10 Loi sur l'eau

Les présentes sont soumises à la condition suspensive :

- que le projet du Bénéficiaire ne soit pas soumis aux dispositions de la réglementation relative à la loi sur l'eau (déclaration ou autorisation, articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement).
- Ou si ledit projet venait à être soumis à cette réglementation, que le Bénéficiaire obtienne le récépissé de dépôt, que la déclaration ou l'autorisation ne fasse l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait dans les délais légaux et qu'il n'y ait aucune prescription imposée par l'autorité ayant délivré l'autorisation ou que les prescriptions édictées ne soient pas génératrices de travaux.

A défaut, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin :

- d'étudier, définir ou adopter en totale collaboration un nouveau projet tenant compte des prescriptions imposées au titre de la loi sur l'eau ;
- ou de mettre un terme à la promesse de vente sans indemnité de part ni d'autre.

A défaut d'entente entre les Parties dans un délai d'un (1) mois à compter de la défaillance de la présente condition, le Promettant pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au Bénéficiaire, sans indemnité de part et d'autre.

18.2.11 Nature du sol et/ou du sous-sol

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive que la nature du sol et 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), nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées en conformité avec la demande de permis de construire mais qu'il soit possible de réaliser les constructions envisagées à l'aide de simples fondations superficielles et/ou de dallages sur terre-plein.

Il en va de même de l'existence dans le tréfonds de l'immeuble vendu de cavité(s) souterraine(s) naturelle(s) ou résultant de l'exploitation de mines ou de carrières, mêmes remblayées.

Le Bénéficiaire devra, pour se prévaloir de ladite condition, faire procéder par tous moyens (enquête de voisinage, sondages verticaux, essais au pénétromètre, carottages...) à toutes études géotechniques de sol et de sous-sol qu'il jugerait utiles afin notamment de déterminer sa nature, sa portance, sa résistivité, son éventuelle hétérogénéité, ainsi que l'éventuelle présence de vestiges, le tout conformément à la destination future de l'immeuble à construire, dans le délai maximum de HUIT (8) mois des présentes et à remettre les conclusions du bureau d'étude au Promettant dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de leur obtention.

A cette fin, le Promettant autorise le Bénéficiaire à effectuer lesdits audits sondages et études de sol sur le Bien objet des présentes, et accepte de souffrir et laisser faire les travaux qui en découlent.

Le Bénéficiaire remettra immédiatement les lieux en état, si la vente ne se réalise pas.

Ainsi, plusieurs situations pourront se présenter :

1°) Etudes non réalisées

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne ferait pas réaliser, dans les délais, l'(es)étude(s) susvisée(s), il ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

En conséquence, le Bénéficiaire ferait la présente acquisition sans garantie de la part du Promettant en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

2°) Etudes ne révélant pas la nécessité de travaux

Dans l'hypothèse où les études susvisées seraient réalisées et ne révéleraient pas de nécessité de réaliser des travaux spécifiques d'adaptation du sol et/ou du sous-sol, il ne pourrait se prévaloir de ladite condition suspensive.

En conséquence, le Bénéficiaire ferait la présente acquisition sans garantie de la part du en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

3°) Etudes révélant la nécessité de travaux

Dans l'hypothèse où les études susvisées révéleraient la nécessité de réaliser des travaux spécifiques d'adaptation du sol et/ou du sous-sol compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, les Parties s'engagent à se rapprocher, dans le délai d'un (1) mois à compter de l'obtention desdites études, afin de convenir de nouvelles modalités de la présente promesse.

a - En cas d'accord entre les Parties

En cas d'accord entre les parties dans le délai d'un (1) mois à compter de leur rencontre, la présente condition suspensive sera réputée réalisée, et la vente pourra intervenir aux conditions auxquelles les Parties se seront accordées.

b - A défaut d'entente entre les parties

A défaut d'entente entre les Parties à l'issue de ce même délai d'un (1) mois, le Bénéficiaire pourra, au choix :

- soit se prévaloir de ladite condition suspensive, pour faire valoir la caducité de la présente promesse de vente.

- soit renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. En conséquence, le Bénéficiaire ferait la présente acquisition sans garantie de la part du Promettant en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

18.2.12 Absence de pollution

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que la ou les études de sol éventuellement diligentée(s) par le Bénéficiaire, à ses frais exclusifs, ne révèle(nt) pas l'existence d'une pollution de quelque nature que ce soit (du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique) incompatible avec l'usage auquel le Bénéficiaire destine le Bien.

Le Bénéficiaire devra pour se prévaloir de ladite condition faire réaliser un diagnostic pollution, en sus des études de sols ci-dessus visées, dans le délai maximum de HUIT (8) MOIS des présentes et à remettre les conclusions du bureau d'étude au Promettant dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de leur obtention.

A cette fin, le Promettant autorise le Bénéficiaire à faire réaliser un diagnostic pollution sur le Bien objet des présentes, et accepte de souffrir et laisser faire les travaux qui en découlent.

Le Bénéficiaire remettra immédiatement les lieux en état si la vente ne se réalise pas.

Ainsi, plusieurs situations pourront se présenter :

1°) Diagnostic pollution non réalisé

Dans l'hypothèse où le Bénéficiaire ne ferait pas réaliser dans les délais, le diagnostic pollution susvisé, il ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

En conséquence de cette renonciation, le Bénéficiaire ferait la présente acquisition sans garantie de la part du Promettant en raison des vices apparents ou cachés, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, du Bien objet des présentes, directement ou subie par des terrains avoisinants, pourraient être affectés au regard de la pollution, déclarant en faire son affaire personnelle.

2°) Diagnostic ne révélant pas une pollution incompatible avec le Projet

Dans l'hypothèse où le diagnostic serait réalisé et ne révélerait pas de pollution incompatible avec l'usage auquel le Bénéficiaire destine le Bien objet des présentes, il ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

En conséquence de cette renonciation, le Bénéficiaire ferait la présente acquisition sans garantie de la part du Promettant en raison des vices apparents ou cachés, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, du Bien objet des présentes, directement ou subie par des terrains avoisinants, pourraient être affectés au regard de la pollution, déclarant en faire son affaire personnelle.

3°) Diagnostic révélant une pollution incompatible avec le Projet

Dans l'hypothèse où le diagnostic révélerait une pollution incompatible avec l'usage auquel le Bénéficiaire destine le Bien objet des présentes, dont l'origine serait antérieure à la date des présentes et trouverait sa source soit sur ledit Terrain soit serait subie de terrains avoisinants, les Parties s'engagent à se rapprocher, dans le délai d'un (1) mois à compter de l'obtention dudit diagnostic, afin de convenir de nouvelles modalités de la présente promesse.

a) En cas d'accord entre les Parties

En cas d'accord entre les Parties dans le délai d'un (1) mois à compter de leur rencontre, la présente condition suspensive sera réputée réalisée, et la vente pourra intervenir aux conditions auxquelles les Parties se seront accordées.

b) A défaut d'entente entre les Parties

A défaut d'entente entre les Parties à l'issue de ce même délai d'un (1) mois, le Bénéficiaire pourra, au choix :

- soit se prévaloir de ladite condition suspensive, pour faire valoir la caducité de la présente promesse de vente.
- soit renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. En conséquence de cette renonciation, le Bénéficiaire ferait la présente acquisition sans garantie de la part du Promettant en raison des vices apparents ou cachés, dont le sol, le sous-sol et les

ouvrages, du Bien objet des présentes, directement ou subie par des terrains avoisinants, pourraient être affectés au regard de la pollution, déclarant en faire son affaire personnelle.

18.2.13 Archéologie préventive

En vertu de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 14 mai 2009 relative à l'archéologie préventive et ses textes subséquents, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le notaire soussigné a informé les Parties, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 14 et suivants du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Ont ainsi respectivement été expliqués par le notaire :

- Les conséquences résultant de la mise en œuvre de ces dispositions ;
- Les délais de mise en œuvre des principales étapes des diverses procédures susceptibles d'être arrêtées par le Préfet de Région ;
- Les indications qui seront portées sur les pièces d'urbanisme ;
- Et les modalités de la convention susceptible d'être conclue entre l'Institut national de recherches archéologiques préventives et la personne qui projette les travaux.

En conséquence, les Parties conviennent que la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire ne soit assorti d'aucune prescription archéologique préventive, même d'un simple diagnostic, formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la réalisation de fouilles archéologiques,
- et/ou la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du permis de construire du Bénéficiaire.

Toutefois, si à la date de réalisation de la plus tardive des autres conditions suspensives, des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur ou si des fouilles ont été entreprises mais que le rapport de fouilles n'a pas encore été déposé, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin de :

- proroger la présente promesse ;
- ou mettre un terme à la promesse de vente, auquel cas, l'indemnité d'immobilisation (ou la caution bancaire), si elle a été prévue, sera restituée au Bénéficiaire et tous les frais engagés par le Bénéficiaire jusqu'à cette date resteront à sa charge.

A défaut d'entente entre les Parties dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de réalisation de la plus tardive des autres conditions suspensives, le Promettant pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au Bénéficiaire, sans indemnité de part et d'autre.

18.2.14 Absence de Contraintes hydrauliques

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que ne projet ne soit soumis à aucune contrainte(s) hydraulique(s) rendue(s) obligatoire(s) du fait notamment du Plan de Prévention des Risques Inondations applicable sur la

commune et sur le terrain en particulier, à l'**exception** de la contrainte suivante, jugée acceptable par le BENEFCIAIRE dans le cadre de son projet :

- ⇒ Réhausse du bâtiment de 80cm au-dessus du terrain naturel.

Dans l'hypothèse où des contraintes hydrauliques (hors celle visé ci-dessus), devaient s'imposer au projet, le si Bénéficiaire ne souhaitait pas assumer la charge de ces contraintes rendues obligatoires, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin :

- d'étudier, définir ou adopter en totale collaboration un nouveau projet tenant comptes de ces contraintes imposées ;
- ou de mettre un terme à la Promesse auquel l'indemnité d'immobilisation, sera restituée au Bénéficiaire et tous les frais engagés par le Bénéficiaire jusqu'à cette date resteront à sa charge.

A défaut d'entente entre les Parties dans un délai DEUX (2) mois à compter de l'obtention du permis de construire matérialisant la défaillance de la présente condition, le Promettant pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au Bénéficiaire, sans indemnité de part et d'autre.

18.2.15 Absence d'Etude d'impact

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'**absence d'Etude d'impact imposée au projet**.

Ainsi, le projet envisagé par le BENEFCIAIRE ne devra pas conduire à la réalisation d'une Etude d'impact environnemental rendue obligatoire du fait de la réglementation.

Dans l'hypothèse où une Etude d'impact devait s'imposer au projet, le si Bénéficiaire ne souhaitait pas assumer la charge cette Etude rendue obligatoire, les Parties s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin :

- d'étudier, définir ou adopter en totale collaboration un nouveau projet tenant comptes de cette Etude nouvellement imposée,
- ou de mettre un terme à la Promesse auquel l'indemnité d'immobilisation, sera restituée au Bénéficiaire et tous les frais engagés par le Bénéficiaire jusqu'à cette date resteront à sa charge.

A défaut d'entente entre les Parties dans un délai DEUX (2) mois à compter de l'obtention de la demande formalisée par l'Autorité compétente, matérialisant la défaillance de la présente condition, le Promettant pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au Bénéficiaire, sans indemnité de part et d'autre.

18.2.16 Absence d'occupation- bien libre sans réserve

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'absence d'occupation, le terrain devra être libre de toute occupation, sans réserve et sans trouble de jouissance.

Cela sera constaté par les parties avant l'acte réitératif.

18.2.17 Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFCIAIRE.

Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du

Code de l'Environnement, les PARTIES conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse.

A défaut d'entente entre les PARTIES sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option défini aux présentes, le BENEFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

19. CONDITIONS ESSENTIELLES ET DETERMINANTES

A titre de conditions essentielles et déterminantes, sans lesquelles les parties n'auraient pas contractées, il a été convenu de soumettre la réalisation des présentes aux conditions suivantes :

19.1 – Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville

Le PLU de la ville devra être révisé, et permettre la réalisation du projet savoir :

- . Constructions de logements autorisées dans la Zone dont dépend le bien objet des présentes,
- . Réduction des prospectifs à 3 mètres,
- . Suppression de la référence $L = H / 2$
- . Augmentation de la hauteur à 10 mètres à l'égout.
- . Réduction du nombre de place de stationnement obligatoire par logement, afin de prendre en compte la surface de plancher de la Salle Commune du projet de Résidence Sociale SENIORS envisagé par le BENEFICIAIRE,

Lé délibération approuvant la révision du PLU devra être définitive et être exécutée. (PLU révisé pour déposer la demande de permis de construire).

La révision du PLU :

- Doit être voté et être définitif au plus tard le **15 juillet 2024**.

Si cette condition n'est pas remplie, les présentes seront caduques, le projet ne pouvant aboutir, sauf si les parties décident de proroger la condition.

19.2 Financements spécifiques au social et agréments de NIMES METROPOLE

Compte tenu du projet social envisagé par le BENEFICIAIRE, apprécié et accepté par la Commune, le bénéficiaire devra avoir obtenu un agrément spécifique et un accord de financement en découlant savoir :

⇒ **Agréments de NIMES METROPOLE**

Le BENEFICIAIRE devra obtenir un agrément permettant la réalisation de :

- 18 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- 10 logements en Prêt Locatif Aidés d'Intégration (PLAI)
- 5 Logements en Prêt Locatif à usage Social (PLS)

Cet agrément sera donné par NIMES METROPOLE.

Cet agrément sera demandé par le BENEFICIAIRE, TROIS (3) mois qui suivent l'obtention du permis de construire soit le 28 décembre 2024.

Si cet agrément n'est pas obtenu, les présentes seront caduques, sauf si le bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette condition.

⇒ **Financements spécifiques aux Logements Sociaux**

Le bénéficiaire devra obtenir les financements suivants :

Commenté [CC5]: A confirmer

- 18 logements en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS)
- 10 logements en Prêt Locatif Aidés d'Intégration (PLAI)
- 5 Logements en Prêt Locatif à usage Social (PLS)

Le BENEFICIAIRE devra déposer cette demande au plus tard dans les 3 mois qui suivent l'obtention du permis de construire soit le 28 décembre 2024 et l'obtenir au plus tard pour la réitération de l'acte.

Si ces financements ne sont pas obtenus, les présentes seront caduques, sauf si le bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette condition.

19.3 Subventions

Le BENEFICIAIRE devra obtenir une subvention du groupe : **AGIRC – ARRCO** ; à hauteur de 20% du prix de revient.

Cette condition est acceptée par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE devra déposer cette demande au plus tard dans les 3 mois qui suivent l'obtention du permis de construire soit le 28 décembre 2024

Si cette subvention n'est pas obtenue, les présentes seront caduques, sauf si le bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette condition.

19.4 Dérogation de la Préfecture, pour l'attribution de logements sociaux pour tenir compte de la spécificité « Sénior » du projet

Compte tenu du projet envisagé, accepté par la Commune savoir : **Construction de Logements sociaux dédiés aux SENIORS**

Le BENEFICIAIRE devra obtenir une dérogation de la Préfecture, avec délégataire, pour l'attribution des logements sociaux, dans le cadre de la Loi Adaptation de la Société au Vieillessement (dite Loi ASV) et permettre ainsi l'attribution des logements sociaux à édifier, aux SENIORS.

Cette condition est acceptée par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE devra déposer cette demande le au plus tard dans les 3 mois qui suivent l'obtention du permis de construire soit le 28 décembre 2024.

Si cette dérogation n'est pas obtenue, les présentes seront caduques, sauf si le bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette condition.

19.5 Constitution de servitude de passage et de réseaux

Comme cela a été précisé en supra, le PROMETTANT devra consentir une servitude de passage, permettant l'accès aux stationnements ariens de la résidence séniors, ainsi que servitude de passage de canalisations et gaines pour les réseaux secs et humides.

Si cette (ces) servitude (s) n'est (ne sont) pas obtenue (s), les présentes seront caduques, sauf si le bénéficiaire renonce à se prévaloir de cette condition.

20. DISPOSITIONS GENERALES

Les parties rappellent qu'en cas de défaillance de l'une plusieurs des conditions suspensives introduites à son profit, le BENEFICIAIRE doit en informer le PROMETTANT dans les conditions sus indiquées.

Il devra en outre dans cette notification préciser s'il entend ou non se prévaloir de la défaillance de la ou des conditions suspensives. A défaut le PROMETTANT pourra mettre en demeure le Bénéficiaire de renoncer au bénéfice de la ou des Conditions suspensives non réalisées par lettre recommandée avec accusé de réception. Sans réponse du Bénéficiaire dans les huit jours Calendaires, le Promettant retrouvera son entière liberté.

En outre, le BENEFICIAIRE déclare :

- qu'il ne souhaite ériger aucune condition suspensive ou particulière autre que celles stipulées au présent acte.

- avoir reçu toutes explications utiles par le notaire soussigné dès avant ce jour.

21. AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BÉNÉFICIAIRE

Le Promettant autorise le Bénéficiaire, aux frais exclusifs de ce dernier, à implanter, pour les besoins de sa commercialisation des panneaux d'affichage.

A ce sujet, si le Bénéficiaire entend user de cette autorisation, il devra en informer par écrit le Promettant en précisant la nature des installations projetées et leur implantation sur le site (croquis/coupes/ dimensionnement...), qui ne devra pas empêcher une jouissance paisible du Bien par le Promettant.

Dans ce cas, le Bénéficiaire 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. En cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire s'oblige à remettre le Bien objet des présentes en l'état à ses frais exclusifs.

22.0 CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

22.1 GARANTIE DE POSSESSION

Le Promettant garantira le Bénéficiaire 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,
- 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 pas modifié la destination du Bien en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du Bien n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- que le terrain n'a pas été remblayé,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le Bénéficiaire un droit quelconque sur le Bien pouvant empêcher la vente,
- subroger le Bénéficiaire dans tous ses droits et actions.

22.2. GARANTIE DE JOUISSANCE

Le Promettant déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui ouvrant droit à l'exercice d'un droit de préemption.

22.3 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.

24. SERVITUDES

Le Bénéficiaire profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le Promettant déclare :

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

Rappel de servitude :

++++

25. ETAT DU BIEN

Le Bénéficiaire prendra le Bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le Bénéficiaire, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du Promettant.

26. CONTENANCE

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

27. IMPOTS ET TAXES

27.1 Impôts locaux

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de Janvier.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le Promettant.

27.2 Impôt foncier – Prorata temporis

Conventionnellement le Bénéficiaire remboursera le jour de la signature de l'Acte Authentique au Promettant la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de la signature au 31 décembre sur production du dernier avis d'imposition. Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

27.2 AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le Promettant déclare ne pas avoir souscrit 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.

28. CONTRAT DE FOURNITURES

Le Promettant fera son affaire de la résiliation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides.

Il déclare par ailleurs être à jour des factures liées à ces contrats.

29. ASSURANCE

Le Bénéficiaire ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le Bien.

Le Promettant se chargera de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'Acte Authentique.

30. CONTRAT D’AFFICHAGE

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

31. CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

31.1 DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

31.1.1 Note d'urbanisme et certificat d'urbanisme

Le BENEFICIAIRE dispense expressément le notaire soussigné d'annexer une note de renseignements d'urbanisme et un certificat d'urbanisme, déclarant connaître parfaitement la situation du BIEN au regard des règles d'urbanisme.

31.2 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

31.2.1 Absence d'opération de construction depuis dix ans

Le Promettant déclare :

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur le Bien dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,
- qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur le Bien dans ce délai.

32. Assainissement

Le Promettant déclare :

- que le Bien est desservi par à l'assainissement communal qui **pass** par le Chemin ++++ **par une raccordement gravitaire**

33. Etat des risques et pollutions

Un exemplaire de l'Etat des Risques et Pollutions en date du **+++**, soit depuis moins de six mois, est demeuré ci-**annexé**.

Le Promettant déclare :

- que le Bien n'a pas subi, à sa connaissance et depuis qu'il en est propriétaire, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes ;
- et qu'il n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du Code des assurances).

Le Bénéficiaire déclare avoir pris connaissance de cette situation dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle.

Zone de sismicité

Il est ici précisé que le Bien se situe en zone de sismicité **faible**.

34. DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

34.1 Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) est annexée,
- la consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) est annexée,
 - **L'immeuble présentement vendu n'est pas répertorié.**
- la consultation de la 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 a révélé que la parcelle objet des présentes n'est pas répertoriée, ainsi qu'il résulte d'une recherche effectuée sur le site www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr demeurée **ci-annexée**.

Est également demeuré **ci-annexé** un rapport établi sur le site GEORISQUES (<http://www.georisques.gouv.fr>).

34.2 Obligation générale d'élimination des déchets - Information

Le Promettant doit supporter le coût de l'élimination des déchets pouvant se trouver sur le Terrain, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus. Il ne peut s'exonérer de son 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.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, tout matériau ou tout produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère mais également d'une activité économique. Il peut être inoffensif ou dangereux. Il peut se dégrader ou être inerte.

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non-excavés, y compris les sols pollués non-excavés, et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon le Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

34.3 Protection de l'environnement

Le notaire informe les Parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

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

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

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

- Celles de l'article L125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L514-20 et de l'article L125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une déchèterie de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le Promettant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à déclaration, enregistrement ou à autorisation sur le Bien,
 - ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés,
 - qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans le Bien 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 soumise à autorisation,
 - 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 le Bien 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 du Bien,
 - 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.

35. FISCALITE

35.1 REGIME FISCAL DE LA VENTE A INTERVENIR

35.1.1 Taxe sur la valeur ajoutée

Le Promettant déclare qu'il n'agit pas en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts,

En conséquence, la vente à intervenir ne sera pas située dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

35.1.2 Droits d'enregistrement

Le Promettant déclare que le Bien est un terrain à bâtir.

De son côté, le Bénéficiaire déclare qu'il a la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et que, en cette qualité, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimé CA3.

En conséquence, la vente à recevoir en exécution des présentes sera par principe soumise au droit d'enregistrement au taux de droit commun sauf en cas d'engagement du Bénéficiaire :

a) d'effectuer, dans un délai de quatre (4) ans à compter de la signature de l'Acte Authentique de vente, des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 1° de l'article 257 du Code général des impôts et à en justifier dans le mois de son achèvement.

Dans cette dernière hypothèse, la vente à intervenir sera exonérée du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au 1° du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et sera soumise au droit fixe d'enregistrement, ainsi que prévu aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

Étant ici précisé :

- que si l'engagement n'est pas respecté à son échéance, le Bénéficiaire sera redevable des droits dont il a été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard,

- que le délai de quatre ans susvisé est susceptible de prorogation. Pour ce faire, la demande de prorogation devra être formulée au plus tard dans le mois qui suivra l'expiration du délai précédemment imparti. Elle sera adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception. Elle devra être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution ;

- que le Bénéficiaire pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article II 15 du Code Général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années de l'acquisition ;

b) et/ou de revendre le Bien, en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts, dans le délai maximum de cinq ans à compter de la signature de l'Acte Authentique de vente.

Étant ici précisé :

- qu'à défaut de revente dans le délai sus-indiqué, le Bénéficiaire sera redevable des droits dont il aura été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard au taux légal, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts,

- que l'éventuelle demande de prorogation devra être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle devra être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente ;

- que le Bénéficiaire pourra substituer à son engagement de revendre un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts.

35.2 PLUS-VALUES

Le Bien est entré dans son patrimoine savoir : **+++**

35.3 TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

La commune de CAVEIRAC a adopté la "taxe forfaitaire sur les cessions de terrains devenus constructibles", ainsi qu'il résulte du tableau établi par la Direction générale des finances publiques dont un extrait est demeuré ci-annexé.

Néanmoins, l'immeuble objet des présentes ne peut être qualifié de terrain supportant une construction dont l'état la rend impropre à un quelconque usage (de type ruine résultant d'une démolition plus ou moins avancée, bâtiment rendu inutilisable par suite de son état durable d'abandon, immeuble frappée d'un arrêté de péril, chantier inabouti, etc.), ainsi déclaré par les Parties.

En conséquence, les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts ne sont pas applicables aux présentes (BOI-RFPI-TDC-10-10-20140317).

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

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, le terrain objet des présentes ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible avant le 13 janvier 2010, ainsi déclaré par les Parties.

36. AVERTISSEMENT SUR LES DISPOSITIONS FISCALES APPLICABLES A LA VENTE A INTERVENIR

Les informations rappelées ci-dessus le sont sous réserve des réformes fiscales susceptibles d'entrer en vigueur entre la signature des présentes et la signature de l'Acte Authentique de vente.

37. FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse pourra avoir lieu au profit du Bénéficiaire ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse.

Le Bénéficiaire (substituant) ne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Parties sont convenues que la substitution ne sera possible qu'au profit d'un Bénéficiaire (substitué) ne pouvant se prévaloir de ces dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité du Bien objet de la présente promesse de vente et ne devra être réalisée qu'à titre gratuit.

Le Bénéficiaire reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard le jour de la signature de l'Acte Authentique de vente.

En cas de substitution, le Bénéficiaire originaire :

- restera tenu solidairement avec le Bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges,
- fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au Promettant en conséquence de la substitution.

38.. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

38.1 PROVISION SUR FRAIS

Le Bénéficiaire paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

Le Bénéficiaire s'engage à verser à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de **CINQ CENT EUROS (500,00 EUR)**.

Cette somme se décompose ainsi qu'il suit :

- le versement au trésor public des Droits d'Enregistrement sur état

Commenté [MSB6]: Ici taxe dite « Nationale » vérifier avec la Commune. Le cas échéant, elle serait due.

d'un montant de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) ;

- la provision sur frais dont il sera tenu compte en cas de réitération de l'acte ou qui sera restituée au Bénéficiaire sous déduction du coût des formalités et débours déjà engagés en cas de non réitération de l'acte à concurrence de SOIXANTE QUINZE EUROS (75,00 EUR)

- La perception d'honoraires pour la réalisation des missions ci-après détaillées pour un montant de TROIS CENT EUROS (300,00 EUR) Toutes Taxes Comprises.

Les honoraires seront acquis au notaire rédacteur à titre forfaitaire pour la réalisation des missions suivantes :

- La représentation, l'assistance et le conseil juridique et fiscal inhérent au thème du dossier ;
- La constitution du dossier, la recherches de tous documents et demandes de pièces (titre de propriété, documents loi « Alur »...).
- La préparation et la rédaction des présentes.

Conformément à l'article 444-1 du Code de Commerce, la perception de cet honoraire a fait l'objet d'une convention signée par le Bénéficiaire et l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial sauf si le Bénéficiaire exerce sa faculté de rétractation en application de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation ou n'obtient pas son prêt dans le cadre des dispositions des articles L 311-1 et suivants du code de la consommation et dans le respect des dispositions énoncées dans le paragraphe relatif à la condition suspensive d'obtention d'un financement.

38.2 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature à rendre le Bien inutilisable ou de nature à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le Bénéficiaire aura 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 et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation, ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu. Le Promettant entend que dans cette hypothèse le Bénéficiaire soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

38.3 REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du Promettant (s'il s'agit d'une personne physique) ou de dissolution volontaire du Promettant (s'il s'agit d'une personne morale) avant la constatation authentique de la Vente, ses ayants-droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le Bénéficiaire pourra néanmoins demander, dans un délai de quinze (15) jours à compter du moment où il aura eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de Promettants, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès ou de la dissolution d'un seul ou de tous les Promettants.

38.4 RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du Bénéficiaire (s'il s'agit d'une personne physique) ou de dissolution judiciaire du Bénéficiaire(s'il s'agit d'une personne morale) avant la constatation authentique de la Vente, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de pluralité de Bénéficiaires, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès ou de dissolution judiciaire d'un seul ou de tous les Bénéficiaires.

39. ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE

39.1 ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

Les présentes ne sont pas soumises à la formalité de l'enregistrement mais assujetties au paiement d'un droit sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le Bénéficiaire dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes 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.

39.2 POUVOIRS

Les Parties confèrent à tout cleric du notaire rédacteur des présentes ou au notaire (ainsi qu'aux clerics du notaire chargé de recevoir l'Acte Authentique de vente ou au notaire), 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.

40. 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.

41. COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le Bénéficiaire pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés sans que le notaire rédacteur des présentes (ou le notaire chargé de recevoir l'Acte Authentique de vente) ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception.

42. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

43. 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.

44. 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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

45. ANNEXES - PIECES JOINTES

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

Si la présente promesse est établie sur support papier, les pièces annexées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et sont signées du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

46. CALENDRIER PREVISIONNEL

A titre indicatif seulement, il est résumé ci-après le calendrier prévisionnel d'exécution de la présente promesse (sous réserve de l'application des différentes clauses de prorogation détaillées ci-avant).

TABLEAU

- remise de la caution : []
- expiration de la condition suspensive relative au PLU définitif :
- dépôt de permis de construire : []
- expiration des conditions suspensives relatives à la pollution, fondations spéciales, amiante: []
- expiration de la condition suspensive relative à la production des protocoles d'éviction à conclure avec les occupants : []

+++ et toutes autres condition suspensive

- signature de l'acte authentique de vente : []

En cas de contradiction, les échéances détaillées dans le corps de la présente promesse prévaudront sur celles résumées ci-avant données à titre purement indicatif.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

PROJET