

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS**  
**Et le**

A SISTERON en l'hôtel de ville.

Pardevant Me EYROLLES Jean-Jacques Notaire associé de la société civile professionnelle dénommée « Maitres Jean-Jacques EYROLLES et Catherine ANDRE-EYROLLES, Notaires associés » titulaire d'un office notarial à AIX EN PROVENCE 52 Bd du Roi René,

ONT COMPARU :

**PROMETTANT**

La commune de SISTERON, place de la République 04200 SISTERON

Représentée aux présentes par son Maire, Daniel SPAGNOU, habilité à la signature des présentes en vertu de la délibération 2023- - du

**Comparant de première part**  
**Ci-après dénommé « PROMETTANT »**

**BENEFICIAIRE**

1°) La Société dénommée NEXITY REGION SUD Société en Nom collectif au capital de 75.000 euros dont le siège social est à MARSEILLE (3°) 13331, Cs 20432, 5 rue René Cassin immatriculée au RCS DE MARSEILLE et identifiée au SIREN sous le N° 351 039 193

Représentée aux présentes par M .....

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Lionel SEROPIAN, domicilié à PARIS CEDEX 8 (75801), 19 rue Vienne, TSA 60003 aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du ..... 2023 à MARSEILLE demeurée annexée aux présentes.

Ledit Monsieur SEROPIAN ayant agi dans ladite délégation de pouvoirs au nom et pour le compte de la société en nom collectif NEXITY REGIONS 5 au capital de 100.000 euros dont le siège social est à PARIS CEDEX 8 (75801), 19 rue Vienne, TSA 60003, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 500 325 477, en sa qualité de gérant de ladite société, et ayant tous pouvoirs de subdéléguer.

Ladite société NEXITY REGION 5 agissant en sa qualité de Gérant de ladite société,

2°) La société PV SENIORIALES PROMOTION ET COMMERCIALISATION, Société par Actions Simplifiées à associé unique, au capital de 3.550.000 euros, dont le siège social est à TOULOUSE (31500) 2 Place Auguste Albert, immatriculée au RCS de TOULOUSE et identifiée au SIREN sous le Numéro 488.677.733

Représentée aux présentes par M .....

Agissant aux présentes au nom et pour le compte de ladite société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur MISERY Benjamin, président de société,

domicilié à MARSEILLE (6°) 15 rue Marengo, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date du ..... 2023 à TOULOUSE demeurée annexée aux présentes.

Ledit Monsieur MISERY ayant agi dans ladite délégation de pouvoirs au nom et pour le compte de la société PV SENIORIALES PROMOTION ET COMMERCIALISATION en sa qualité de président de ladite société, et ayant tous pouvoirs de subdéléguer.

**Comparant de seconde part.**  
**Ci-après dénommé « LE BENEFICIAIRE »**

## **CHAPITRE LIMINAIRE**

La présente promesse porte sur un bien situé sur la commune de SISTERON ci-après désigné, propriété de la commune qui a lancé une procédure d'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET pour la valorisation de deux parcelles pour y construire des logements seniors sur l'une et des logements sociaux sur l'autre.

A l'issu de la procédure de consultation la commune a sélectionné l'offre présentée par les BENEFICIAIRES aux présentes pour la partie résidence sénior en accession.

La présente promesse porte sur le projet de résidence service sénior à édifier sur une parcelle située Avenue Jean Jaurès commune de SISTERON, section AV N° 49, 50, 51, 52 et 53.

### **ABSENCE DE CLASSEMENT**

Le **BIEN** objet des présentes ne répond pas à la définition de la domanialité publique au sens des articles L 2111-1 et L 2111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques en ce sens où il n'a jamais été affecté à l'usage direct du public ni affecté à un service public tout en ayant fait l'objet d'un aménagement indispensable, ni en constitue un accessoire.

En conséquence, le **BIEN** objet des présentes dépend du domaine privé du **VENDEUR** et est librement aliénable par lui.

### **RESPECT DES PRESCRIPTIONS DE L'ARTICLE L 213-11 DU CODE DE L'URBANISME**

Conformément aux dispositions de l'article L 213-11 du Code de l'urbanisme, le **BIEN** ayant été acquis par la commune depuis moins de cinq ans, les présentes ont été préalablement notifiées au propriétaire préempté le ..... qui a déclaré ne pas exercer son droit de préemption ainsi qu'il résulte d'une lettre annexée.

Par suite, l'acquéreur évincé avertit des présentes par lettre en date du ..... a déclaré ne pas exercer son droit de préemption, sa réponse est annexée.

### **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 22 juin 2023 ..... visée par la sous-préfecture de Forcalquier le ..... dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du 6 mai 2021 dont une ampliation est annexée, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

**Commenté [JJE1]:** Dans l'attente des justifications de la commune

**Commenté [PM2R1]:** Le terrain ne relève pas du domaine public

**Commenté [JJE3]:** Dans l'attente des informations de la commune

**Commenté [PM4R3]:** Le terrain a été acquis en 2015

**Commenté [JE-EE5]:** Dans l'attente

## CHAPITRE I PROMESSE DE VENTE

### PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants-droits même incapables. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Le **BENEFICIAIRE** 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. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

### TERMINOLOGIE

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

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les Promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le mot **"PARTIES"** désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot **"annexe"** désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.
- Les **"BIENS"** désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, **"L'ENSEMBLE IMMOBILIER"** désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les **"BIENS"**.

### CONCLUSION DU CONTRAT

#### OBLIGATION PRE-CONTRACTUELLE D'INFORMATION

Les parties déclarent avoir été informées par le notaire associé soussigné des dispositions des articles 1104, 1112-1, 1194 et 1602 du Code civil, ci-après littéralement retranscrits :

#### Art 1104 du Code civil

« Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi.  
« Cette disposition est d'ordre public.

#### Art 1112-1 du Code Civil

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

#### Art 1194 du Code Civil

« Les contrats obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que leur donnent l'équité, l'usage ou la loi. »

**Art 1602 du Code Civil**

*« Le vendeur est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige.  
Tout pacte obscur ou ambigu s'interprète contre le vendeur. »*

Pour la détermination de l'étendue des informations nécessaires aux parties, le BENEFCIAIRE précise que son objectif est l'acquisition du bien immobilier ci-après désigné, pour l'édification d'un ensemble immobilier selon ce qui est plus amplement indiqué au paragraphe « conditions suspensives ».

Les parties déclarent, en conséquence de ces informations et des explications qui leur ont été données par le notaire associé soussigné :

- Que les dispositions de ce contrat, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, ont été négociées de bonne foi,
- Qu'en application de celles de l'article 1194 du même code, elles obligent les parties non seulement selon leurs stipulations, mais également conformément à l'équité, l'usage ou la loi.
- Qu'en application de celles de l'article 1602 du même code, elles expriment clairement les obligations des parties.
- Et enfin, en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Les parties affirment ainsi que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

**DESIGNATION**

A SISTERON, Avenue Jean Jaurès

Une parcelle de terrain nue cadastrée section AV sous les numéros suivant :

N° 49 pour 1a 35ca

N° 50 pour 13ca

N° 51 pour 19a 25ca

N° 52 pour 11a 05ca

N° 53 pour 21a 70ca

Total : 53a 48ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

**DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF**

Le **PROMETTANT** s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire de L'IMMEUBLE dont s'agit et à fournir à ses frais tous titres et pièces nécessaires à l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de vente à intervenir, et ce dans un délai d'un mois à compter des présentes au notaire rédacteur dudit acte authentique.

Il déclare dès à présent avoir la pleine capacité d'aliéner **L'IMMEUBLE** objet des présentes.

Il déclare être propriétaire du bien dont s'agit par suite de :

.....  
.....  
.....  
.....

## **DELAI - REALISATION - CARENCE**

### **I/ - DELAIS**

La promesse de vente est consentie pour une durée de 18 mois à compter de sa signature expirant le 2024, à seize heures.

**CAS DE PROROGATION AUTOMATIQUE :** Si à la date extrême fixée ci-dessus la condition suspensive « AUTORISATIONS D'URBANISME D'OCCUPATION DES SOLS » ne se serait pas réalisée, mais que la ou les autorisations administratives seraient en cours d'instruction et les délais d'instructions notifiées par l'autorité compétente au BENEFICIAIRE, le délai de la promesse et de ladite condition suspensive sera prorogé, sauf dénonciation par le BENEFICIAIRE, de la durée nécessaire à l'obtention desdites prorogations autorisations et à la purge du délai de recours des tiers ou de retrait administratif.

**Commenté [PS6]:** Dans les 18 mois de la signature des présentes

Il est enfin expressément convenu entre les parties que l'obtention des droits d'occupation des sols étant de l'intérêt commun du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE, il est toutefois convenu que pour le cas où un recours des tiers (gracieux ou contentieux) ou une demande de retrait administratif seraient formulées à l'encontre de la ou des autorisations d'occupation des sols qui seront obtenus les délais des présentes et de la condition suspensive concernée ci-après visée, seront prorogés de plein droit jusqu'au retrait du recours ou de la demande de retrait administratif à l'amiable ou (à défaut de retrait amiable) jusqu'à l'obtention d'une décision judiciaire devenue définitive. En outre les parties d'un commun accord entre elles pourront toujours décider dans cette hypothèse d'un aménagement ou d'une annulation de la présente promesse à tout moment.

Le BENEFICIAIRE, dans chacun des cas sus-énoncés, se réservant cependant la faculté de renoncer, sans indemnité quelconque à sa charge, à la présente promesse à tout moment de l'une ou l'autre des procédures.

Par ailleurs, si à la date extrême fixée ci-dessus, éventuellement prorogée, des mesures archéologiques préventives auraient été prescrites mais que leurs résultats ne seraient pas encore connus ou ne seraient pas définitifs, ce délai serait alors automatiquement prorogé de six (6) mois, permettant de constater ou non la réalisation de la condition suspensive relative à l'archéologie, sans qu'il y ait lieu à aucune formalité, hormis la simple information du PROMETTANT, sauf renonciation expresse par le BENEFICIAIRE à cette faculté.

Enfin, si à la date extrême fixée ci-dessus, les conditions d'obtention d'une garantie financière d'achèvement n'étaient pas réunies, le délai serait automatiquement prorogé de six (6) mois. On entend par conditions d'obtention d'une GFA l'atteinte d'un taux de commercialisation égal à 50%.

Il est expressément prévu entre les parties que la levée de l'option devra être réalisée dans les conditions ci-après énoncées au plus tard le dernier jour de la validité des présentes ou de ses prorogations à seize heures au plus tard, et que pour le cas où la date extrême fixée aux présentes serait un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, la date extrême sera reportée au premier jour ouvré suivant à seize heures au plus tard.

### **II/ - REALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Première hypothèse : soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente des parcelles concernées, accompagnée du paiement du prix desdites parcelles et du versement des frais par virement bancaire, dans les délais ci-dessus à première demande de l'un ou l'autre des BENEFICIAIRE (en cas de pluralité) ;

- Seconde hypothèse : soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** dans les délais ci-dessus (à première demande de l'un ou l'autre des BENEFICIAIRE (en cas de pluralité))

La levée d'option pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise en l'Office de Me EYROLLES Notaire associé à AIX EN PROVENCE, contre décharge, soit enfin par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée audit notaire. En conséquence le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE font éléction de domicile en son office.

Dans cette seconde hypothèse, cette levée d'option pour être valable devra être précédée du versement (exclusivement par virement bancaire conformément à l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, entre les mains dudit notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente :

- o D'une somme suffisante pour acquitter la partie du prix non couverte par un prêt bancaire, telle que visée ci-après et les frais de l'acquisition, par virement bancaire.
- o Et de la justification du caractère définitif de tout concours bancaire complémentaire (objet ou non de l'une des conditions suspensives ci-après)

A défaut de ces justifications, la levée d'option sera dépourvue d'effet et l'option sera considérée comme non levée par le BENEFICIAIRE, outre que la défaillance sera du fait de celui-ci et le PROMETTANT à ce titre en droit d'invoquer le bénéfice de l'indemnité d'immobilisation.

La levée d'option sera ensuite sous conditions du bon maintien du versement entre les mains du dépositaire jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente ainsi que du bon paiement du prix lors de ladite signature, la défaillance sera du fait de celui-ci et le PROMETTANT à ce titre en droit d'invoquer le bénéfice de l'indemnité d'immobilisation.

La levée de l'option sera suivie de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les trente jours ouvrés suivants celle-ci. Enfin, 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 régularisation de l'acte serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le Notaire recevra la dernière des pièces indispensables. Et sans que ce délai ne puisse dépasser soixante jours de la date de levée de l'option.

Passé ces délais et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie. La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été respecté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues par l'article 1217 du Code Civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes versées par le BENEFICIAIRE pour la validité de la levée d'option, ci-dessus indiquées, lui seront alors restituées, déduction faite des sommes (si elles ont été versées) équivalentes au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulées aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers séquestre.

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 l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

L'acte (ou les actes) de transfert de propriété seront reçu par Me EYROLLES Notaire associé à AIX EN PROVENCE.

### **III/ - CARENCE**

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

Ainsi qu'il a été indiqué au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** 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 ou des ensembles de parcelles non acquises, nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur les **BIENS**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-dessus convenues, ou d'un jugement de défaut de cette réalisation par acte authentique, notamment selon ce qui est indiqué au IV qui suit.

### **IV/ - CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE.**

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** 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 et qu'en conformité avec les dispositions de l'article 1124 Al 2 du Code civil (« *La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis* ».) que, dès la levée d'option dans les conditions sus-énoncées. :

1°) 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 **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes ;

Le **PROMETTANT** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**, et qu'une telle rétractation 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.

3°) Conformément aux dispositions des articles 1221 et suivants du Code civil, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

#### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare et garanti à titre de condition essentielle des présentes, que les **BIENS** seront libre, au jour de la signature de l'acte authentique de vente de toute location ou occupation quelconque,

Le **PROMETTANT** déclare enfin que les **BIENS** n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

#### **Conditions d'occupation antérieure**

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN .....

#### **PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de : **CENT SOIXANTE-QUATRE (981.464,00 EUR)** Hors taxes (sur la base d'une SDP minimale de 5 348M<sup>2</sup> de SDP)

Augmentée de la TVA au taux de 20% d'un montant de CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (196.292,80 EUR)

Soit un prix TTC de UN MILLION CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SEPT CENT CINQUANTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (1.177.756,80 EUR)

Ce prix sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Le prix de la présente vente est fixé d'un commun accord entre les parties en fonction de la SDP ci-après indiquée au paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES » (au titre du permis de construire).

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix consistant en le versement en numéraire le prix principal de DEUX CENT NEUF EUROS (209,00 EUR) le M<sup>2</sup> de SDP supplémentaire.

Lequel prix sera payable comptant au jour de la signature de l'acte authentique.

**Absence de Prix plafonds :** Toute SDP supérieure qui serait obtenue, en vertu du permis de construire purgé de recours des tiers, de retrait administratif et de déferé préfectoral, emportera augmentation du prix sans limitation.

**Le prix sera définitivement déterminé, selon les modalités sus-énoncées, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente pouvant découler des présentes.** Aucune variabilité de la SDP postérieurement à l'acte authentique de vente, ne pourra baser une quelconque demande de règlement d'une somme supplémentaire à celle qui aura été réglée.

#### **NEGOCIATION**

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

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les parties constatent et reconnaissent que les présentes ont été régularisées à leur demande, pour constater immédiatement leur accord, mais sans que les certificats ou notes de renseignements d'urbanisme, d'alignement ou de voirie aient été obtenus, ni même encore demandés, et sans que le temps matériel ait été laissé pour analyser les titres de propriété.

En conséquence, et comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles le BENEFICIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives ci-après stipulées.

**Commenté [JJE7]:** Dans l'attente d'informations

**Commenté [PM8R7]:** Acquisition par MAFFREN en 1942. Le terrain est en friche et inoccupé depuis la fermeture de l'usine dans les années 80

**Commenté [PM9]:** Prix de l'offre 984 000€ TVA ?

**Commenté [PM10]:** 5 348M<sup>2</sup>



**I/ - Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer seule**

**- Droit de préemption :**

Le cas échéant la présente 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 les **BIENS** concernés.

Commenté [JJE11]: A voir

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge dans un délai laissé au choix du **BENEFICIAIRE**. A cette fin le **PROMETTANT** confère au Notaire ci-après désigné le pouvoir d'effectuer en son nom, cette déclaration ; ce mandat conféré au **BENEFICIAIRE**, dans son intérêt est stipulé irrévocable ; celui-ci est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

**- Capacité :**

Que le **BENEFICIAIRE** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

**II/ - Conditions suspensives stipulées au seul profit du BENEFICIAIRE.**

Précision étant ici faite que ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif du **BENEFICIAIRE**.

En conséquence les **BENEFICIAIRES** pourront, si bon leur semble, renoncer à tout ou partie desdites conditions suspensives.

Pour profiter de cette faculté, les **BÉNÉFICIAIRES ensemble**, devront informer par lettre recommandée avec accusé de réception, le **PROMETTANT** de la difficulté, et éventuellement lui proposer toute solution qu'il jugerait nécessaire afin de poursuivre son projet ; le **PROMETTANT** aura alors un délai d'un mois pour accepter, refuser ou proposer une solution alternative aux **BENEFICIAIRES** susceptible de résoudre la difficulté ; à défaut d'accord entre les parties dans un délai de trois mois de la signification initiale, l'un et/ou l'autre des **BENEFICIAIRES** pourront faire connaître, indépendamment l'un de l'autre, sa ou leur renonciation au projet au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception., ou faire connaître qu'il(s) renonce(nt) à invoquer la non réalisation de la condition suspensive dont s'agit.

En cas de renonciation, à invoquer la ou les conditions suspensives défailles, par l'un seulement des **BENEFICIAIRES**, sa renonciation l'engagera vis-à-vis du **PROMETTANT**, mais n'emportera pas engagement de l'autre **BENEFICIAIRE**, qui pourra donc se retirer de l'opération sans indemnité à sa charge, le **BENEFICIAIRE** ayant maintenu son projet devant régler au **BENEFICIAIRE** « retrayant » une somme équivalente au dépôt de garantie versée, le paiement emportant alors de plein droit subrogation du **BENEFICIAIRE** ayant maintenu son projet, dans le bénéfice du sort du dépôt de garantie.

Sauf à user de la faculté ci-dessus prévue et à défaut de réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-après stipulées dans les délais impartis, pour une cause ou un fait non imputable à l'une des parties, la présente promesse sera considérée comme nulle et non avenue et chacune des parties sera déliée de tous engagements, le **PROMETTANT** reprendra la libre disposition de son bien, sans indemnité ou intérêt de part ni d'autre.

**- Origine de propriété :**

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

**- Urbanisme :**

Que la note de renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la

valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation ci-après indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune contrainte particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

- Servitude privées

Que les pièces produites et titres antérieurs ne révèlent pas de servitudes de droit privé de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation ci-après indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière.

- Situation hypothécaire :

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

Absence de cahier des charges ou de règlement de lotissement ou Z.A.C ou ZAD ou autre.

Qu'il soit justifié avant le dépôt du permis de construire de l'absence de tout règlement ou cahier des charges applicable au terrain, soit au titre d'une ZAC ou d'une ZAD soit encore au titre d'un Lotissement dans lequel serait située la parcelle objet des présentes.

Autorisation d'occupation des sols.

Qu'il soit délivré au **BENEFICIAIRE** dans un délai compatible avec les termes des présentes, un permis de construire (ou autre autorisation d'occupation des sols), portant sur les biens objets des présentes pour l'édification d'un immeuble à usage de résidence service sénior en accession libre d'une surface de plancher d'au moins 4.396 M2 et d'une surface de plancher d'au moins 300 M2 de locaux commerciaux et d'activité avec 45 places de stationnements en aérien.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer sa demande de permis de construire dans les 4 mois de la régularisation définitive des présentes.

Le dépôt de ce permis sera réalisé par le **BENEFICIAIRE** à ses frais, et il s'oblige à en justifier au **PROMETTANT** à première réquisition.

La présente promesse est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière.

Sauf l'effet d'une éventuelle prorogation visée au paragraphe « DELAI » ci-dessus, si dans les délais légaux, la demande d'utilisation des sols est refusée ou si elle n'est pas délivrée, la présente promesse deviendra nulle et non avenue et l'indemnité éventuellement versée (ou la caution éventuellement fournie) sera restituée au **BENEFICIAIRE**, tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires d'architectes ou de géomètres restant à la charge du **BENEFICIAIRE** de la présente promesse.

Recours des tiers – Affichage – retrait administratif.

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que la demande d'utilisation des sols n'ait fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, annulation, déferé préfectoral ou retrait ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation des permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire pour le droit des tiers, pendant les deux mois qui suivront le dernier des deux affichages sur le chantier et en Mairie, mais également que les

**Commenté [BM12]:** Préciser Le PROMETTANT s'engage à remettre dans les 2 mois des présentes au BENEFICIAIRE une attestation établie par son Notaire au vu de l'ensemble des titres de propriété de l'IMMEUBLE remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans ainsi que des états hypothécaires en cours de validité levés sur une période trentenaire,

autorisations d'occupations des sols qu'elle qu'elles soient qui auront été obtenues ne fassent pas l'objet d'un retrait dans les trois mois de leur délivrance.

En outre, il est précisé que tout recours doit avoir été notifié à l'autorité dont émane la décision d'une part et à son **BENÉFICIAIRE** d'autre part, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du référé ou du recours.

L'affichage des permis de construire devra être effectué à la diligence du **BENEFICIAIRE** ou de son substitué. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à cet affichage au plus tard dans le délai de quinze jours de la date à laquelle l'obtention des permis de construire lui aura été notifiée par l'administration compétente pour sa délivrance. Cet affichage sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engageant à prêter son concours pour l'affichage sur le terrain.

Le **BENEFICIAIRE** procédera à une constatation de l'affichage réalisé également à la fin du premier mois d'affichage, ainsi qu'à la fin du délai de recours des tiers.

Ainsi qu'il a été dit dans le paragraphe « DELAIS », en cas de recours gracieux ou contentieux, opposition, annulation, déferé préfectoral ou retrait, les parties conviennent que le délai de la durée de validité des présentes, ainsi que la durée de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogée soit jusqu'à l'obtention du retrait des recours par leur auteur, soit jusqu'au prononcé de la décision définitive relative au recours exercé. Ainsi qu'il a été dit dans le paragraphe « DELAIS » ci-dessus, les parties d'un commun accord entre elles pourront toujours décider dans cette hypothèse d'un aménagement ou d'une annulation de la présente promesse à tout moment.

#### Archéologie préventive.

Dans l'hypothèse où les services de l'Etat compétents prescriraient la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive, la confirmation que ce diagnostic puisse être réalisé par les services compétent sur l'assiette du projet du **BENEFICIAIRE** sans démolition et que ce diagnostic ne soit pas suivi de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totalement ou partiellement) du terrain assiette du projet du bénéficiaire, soit en la modification du projet du bénéficiaire, soit en la réalisation de fouilles.

#### Obtention d'une analyse de recherche de déchets et résidus

Le **PROMETTANT** devra obtenir une évaluation quantitative des déchets et résidus pouvant exister concluant à la comptabilité du terrain avec l'usage futur du site. Il s'engage à la demander à ses frais et à justifier de sa conclusion au plus tard .....auprès des **BENEFICIAIRES**.

Le coût de l'enlèvement de ces déchets et résidus, s'il s'avère nécessaire pour la comptabilité du terrain avec son usage futur, devra être évalué, et il sera supporté par le **PROMETTANT**.

#### Taxes d'urbanismes.

Que ne soit imposée au **BENEFICIAIRE**, par le permis de construire ou par toute autre autorisation administrative ou convention, aucune taxe ou participation autre que la taxe d'aménagement en vigueur à la date des présentes.

#### Études de sols et pollution

##### **Fondations spéciales**

La Promesse est consentie sous la condition que le Programme de Construction à édifier par le Bénéficiaire ne nécessite pas la réalisation de fondations spéciales ou autres ouvrages particuliers.

Si les sondages à entreprendre par le Bénéficiaire, et à ses frais avec un bureau d'études spécialisées, concluaient à la nécessité de réaliser :

- des travaux de terrassement spéciaux, en raison de la nature du sous-sol,
- ou des fondations autres que des fondations normales, sans aucun dispositif spécifique,

- ou de mettre en place des ouvrages particuliers tels que parois moulées, tranchées blindées, pieux, puits, ouvrages de soutènement ou de dévoiement des eaux souterraines, cuvelage,
- ou de réaliser des travaux de confortation ou de comblement de carrières,
- ou encore de réaliser des travaux de confortation en cas de dissolution de gypse.

La présente Condition Suspensive serait considérée comme non réalisée ; de sorte que le Bénéficiaire pourrait se prévaloir de la caducité de la présente Promesse sans indemnité de part ni d'autre.

La présente condition suspensive étant déterminante du consentement du BENEFCIAIRE, ce dernier fera procéder à une étude du sol dans le DELAI DE TROIS MOIS à compter de l'achèvement par le PROMETTANT de la démolition des bâtiments purgés des fondations et de l'évacuation des déchets afin de limiter dans le temps l'immobilisation du bien. La démolition et l'évacuation des déchets devant intervenir au plus tard le

Commenté [PS13]: Voir avec la mairie la date

#### **Pollution – Radioactivité**

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive que les sondages, diagnostics et audit environnemental qui seront réalisés, à l'initiative et aux frais du BENEFCIAIRE, ne révèlent pas la présence de pollution et/ou de radioactivité, ou encore la présence d'amiante, dans le sol ou le sous-sol.

Si les sondages, diagnostics et audit environnemental à entreprendre par le BENEFCIAIRE sur l'ensemble du terrain objet des présentes, en liaison avec un bureau d'études spécialisées, concluaient à la nécessité de réaliser des travaux de dépollution et/ou d'éradication de radioactivité, la présente condition suspensive serait considérée comme non réalisée ; en sorte que le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de la caducité de la présente promesse sans indemnité de part ni d'autre

Etant ici observé que l'on considérera comme polluées les terres ou déchets qui ne pourront être traités en classe III ou conformément à la classification relative aux Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI).

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de ladite condition suspensive ou y renoncer.

La présente condition suspensive étant déterminante du consentement du BENEFCIAIRE, ce dernier fera procéder au diagnostic dans le TROIS MOIS à compter de l'achèvement par LE PROMETTANT de la démolition des bâtiments purgés des fondations et de l'évacuation des déchets afin de limiter dans le temps l'immobilisation du bien. La démolition et l'évacuation des déchets devant intervenir au plus tard le

Commenté [PS14]: Voir avec la mairie la date

#### **Autres conditions suspensives**

- Que le PROMETTANT et les précédents propriétaires aient respecté toute obligation administrative ou légale relative à l'immeuble.
- Que le PROMETTANT communique au BENEFCIAIRE ou à son notaire l'ensemble des pièces ou document permettant l'établissement complet et régulier et la publication de l'acte de vente, devant entraîner la transmission au BENEFCIAIRE d'un droit de propriété incommutable. Cette communication devant comporter la remise :
  - \* du titre de propriété;
  - \* la justification d'une origine de propriété régulière et incommutable au moins trentenaire remontant à un titre translatif
- Que l'état des risques naturels et technologique ci-après visé qui sera établi au jour de l'acte authentique ne fasse pas apparaître d'éléments plus contraignants affectant le bien objet des présentes.

- Que le bien ne fasse pas l'objet d'une destruction totale ou partielle ou de dégradations telles qu'elles ne permettraient pas sa jouissance dans des conditions normales.

- En cas d'existence d'une construction sur les biens objets des présentes, que les comptes rendus au titre du DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ARTICLE L.271-4 du CCH soient conforme à ce qu'il sera dit ci-après.

### III/ - Mise en œuvre.

Il est expressément convenu, qu'en cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus énoncées, dans le délai imparti pour leur réalisation (en ce compris les prorogations énoncées au paragraphe « DELAIS »), avant l'expiration du délai de réalisation, le **BÉNÉFICIAIRE** et lui seul, pourra opter pour les solutions suivantes :

- Demander que les présentes soient considérées comme nulles et non avenues, et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs, sauf application de l'article 1178 du Code Civil, sans indemnité de part et d'autre. Il est en effet précisé qu'en cas de défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus l'annulation, la disparition, ou le retrait a posteriori de l'événement emportant défaillance ne rétroagira pas entre les parties et ne permettra pas de tenir la condition pour accomplie.
- Demander de différer la constatation de la défaillance de la condition, si cette défaillance, survient avant le terme convenu, afin de tenter d'obtenir l'accomplissement de la condition dans le délai convenu. Il pourra à cet effet solliciter la coopération du PROMETTANT (en ce qui concerne notamment le droit de préemption s'il est applicable). Cette demande pourra être faite sur simple notification au PROMETTANT par lettre recommandée avec avis de réception,
- Demander, si les documents nécessaires aux réalisations ne lui étaient pas parvenus, une prorogation de délai, sans que cette prorogation puisse excéder un mois, à moins qu'il ne soit personnellement responsable de ce retard.
- Renoncer purement et simplement au bénéfice des conditions (visées au II) et acquérir.

L'accomplissement des conditions suspensives se fera sans effet rétroactif.

### CONDITIONS PARTICULIERES

1°) Le PROMETTANT autorise le BÉNÉFICIAIRE ou toutes personnes substituées, à compter de ce jour, à pénétrer sur le bien susvisé, et à procéder à ses frais exclusifs, sans aucun recours contre le PROMETTANT et sous sa responsabilité, à l'établissement de tous métrés, à effectuer tous sondages, études de sol ou sous-sol, levées topographiques, à charge, au cas de non-réalisation de remettre les lieux dans leur état primitif, aux frais du **BÉNÉFICIAIRE**.

2°) Il lui donne en outre tous pouvoirs irrévocables, pendant toute la durée de validité de la promesse de vente de déposer toutes demandes d'autorisation d'occupation des sols conformément aux dispositions prévues au paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES » ci-dessus, certificats d'urbanisme et autres demandes d'autorisations liées aux droits de construire sur la parcelle concernée, ainsi que tous modificatifs ou demandes de prorogations. De façon générale, le BÉNÉFICIAIRE pourra effectuer toutes démarches auprès des administrations.

3°) Le PROMETTANT autorise également le BÉNÉFICIAIRE sous sa responsabilité ou toute personne qui s'y substituerait à cet égard, à installer dès à présent et sous sa responsabilité, tous panneaux ou bureaux de vente, sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres.

4°) Le PROMETTANT rappelle que les deux ventes sont liées et ne peuvent se faire l'une sans l'autre. La présente vente découle d'un appel à manifestation d'intérêt faisant l'objet d'une seule et même opération sur deux sites distincts. Ainsi, le BÉNÉFICIAIRE, en s'engageant à acquérir les parcelles AX 594, 229 et 230 situées avenue du Stade pour y

**Commenté [RS15]:** Bien devant être vendu démoli par le promettant

construire des logements sociaux, il s'engage également à acquérir les parcelle AV 49, 50, 51, 52, 53 situées avenue Jean JAURES pour y construire une résidence seniors.

#### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la vente par le seul fait du **BENEFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à 5% du prix soit la somme de CINQUANTE-HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (58.887,84 EUR).

Commenté [PM16]: 49 200€ 5% de 984 000€

A la garantie des sommes qu'il pourrait devoir, le **BENEFICIAIRE** produira dans les soixante (60) jours des présentes un engagement bancaire sous forme d'un « engagement de caution » bancaire et solidaire, délivré par tout établissement bancaire ou financier de premier ordre, ayant son siège en FRANCE ou un établissement stable en France, selon le modèle ci-annexé, garantissant le paiement de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus convenue. La durée de validité de ce cautionnement devra être égal au délai prévu pour la réalisation de la promesse de vente (en ce compris toutes prorogations automatiques ou non) augmenté d'un délai de trente jours. La banque devra notamment renoncer aux bénéfices de discussion et de division. En outre cet engagement de caution deviendra caduc par le simple fait de la régularisation, avant l'expiration de la durée de validité de la présente promesse, de l'acte authentique d'acquisition.

Le sort de l'engagement de « CAUTION » bancaire sera le suivant :

L'engagement de caution sera restitué au **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation de la vente promise.

Il en sera de même en cas de non-réalisation de la vente promise, si l'une au moins des conditions suspensives stipulées venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte, et enfin si la non-réalisation de la vente promise était imputable au **PROMETTANT** ou à un tiers. Toutefois, dans cette hypothèse de non-réalisation de la vente promise, le **BENEFICIAIRE** devra se prévaloir de la non-réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives, pour que l'engagement de caution ne puisse être exécuté. Le **BENEFICIAIRE** devra notifier au **PROMETTANT** par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente. A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours. Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et la caution pourra de plein droit être mise en œuvre par le **PROMETTANT**.

De même la garantie sera mise en œuvre en cas de non-réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, en cas de défaillance par le **BENEFICIAIRE** du versement de la somme ci-dessus indiquée au **PROMETTANT**, sans que le **PROMETTANT** n'ait à réaliser une quelconque formalité que ce soit. Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

Ou

LE **BENEFICIAIRE** déposera immédiatement à la suite des présentes ladite somme, à la comptabilité de Me EYROLLES Notaire associé à AIX EN PROVENCE. Les parties nomment comme séquestre, le caissier dudit notaire, la simple acceptation du virement valant

acceptation de la mission. Le séquestre détiendra cette somme dans les livres dudit notaire pour le compte de qui il appartiendra.

Le séquestre ci-dessous désigné conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-après définies. Il sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions ci-après indiquées.

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

- En cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu **VENDEUR**.
- En cas de non-réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée de celle-ci. Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquiescer avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.
- Toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** si l'une au moins des conditions suspensives stipulées à l'acte venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte, et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au **PROMETTANT** ou à un tiers.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les trente (30) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de trente (30) jours.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

Les parties nomment comme séquestre, le caissier dudit notaire. Le séquestre détiendra cette somme dans les livres dudit notaire pour le compte de qui il appartiendra. L'acceptation de sa mission résultera de l'acceptation du virement bancaire.

De convention expresse entre les parties cette somme est affectée en nantissement, par le **BENEFICIAIRE** au profit du **PROMETTANT**, qui accepte, à la sûreté de son versement éventuelle à ce dernier ;

Le séquestre, mandataire commun des **PARTIES**, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des **PARTIES** ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

En cas de difficulté entre les **PARTIES** sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les PARTIES à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.  
Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

#### **CHARGES ET CONDITIONS GENERALES**

Les conditions générales de la vente seront les suivantes :

##### **Garantie d'éviction**

Le **BENEFICIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe sur les **BIENS** vendus aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur lesdits **BIENS** ;
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur les **BIENS** dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente,

##### **Etat des biens**

Le **BENEFICIAIRE** sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du **PROMETTANT** relativement aux **BIENS**.

Le **BENEFICIAIRE**, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le **PROMETTANT**, prendra les **BIENS** dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie de la part de ce dernier en raison des vices apparents ou cachés dont le sol, le sous-sol pourraient être affectés.

##### **Servitudes**

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles dérivant de la situation des lieux, de la loi, des plans d'urbanisme et d'aménagement de la commune.

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les **BIENS** ou **L'IMMEUBLE**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par ce dernier et non indiquées aux présentes.

Le tout sauf pour le **BENEFICIAIRE**, en cas d'existence de servitudes de toute nature (servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues) à invoquer la condition suspensive visée au paragraphe "CONDITION SUSPENSIVES".

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur les **BIENS** objet des présentes.

##### **Situation hypothécaire**

Le **PROMETTANT** réglera s'il y a lieu, au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits.

Il rapportera, à ses frais, les mainlevées de toutes les inscriptions révélées, et ce au plus tard dans le délai de six mois de la signature de l'acte de vente.

A cet égard, le **PROMETTANT** déclare qu'il ne lui a pas été notifié d'inscription d'hypothèque judiciaire ni de commandement de saisie.

##### **Impôts et charges**

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les **BIENS** peuvent et pourront être

**Commenté [AC17]:** Faire mention des obligations du promettant quant à la démolition des ouvrages existants, ...



assujettis, le tout sans que les dispositions ci-dessus n'affectent les droits à récupération éventuelle des impôts, contributions et charges auprès des locataires ou occupants s'il en existe.

Le **BENEFICIAIRE** remboursera au **PROMETTANT**, le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au trente et un Décembre suivant. Le **BENEFICIAIRE** réglera au **PROMETTANT** le jour de la signature de l'acte authentique de vente, directement en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial, le prorata de l'impôt foncier en se basant sur le dernier avis de mise en recouvrement. Pour les parties, ce règlement sera définitif, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de cette taxe pour l'année en cours.

#### **Assurance-incendie**

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, à compter du jour du transfert de propriété, de la souscription des polices d'assurance garantissant actuellement les **BIENS** souscrites directement par le **PROMETTANT**. La commune fera son affaire de la résiliation de ses contrats d'assurance en cours.

#### **Frais**

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

#### **Situation locale.**

Le **PROMETTANT** déclare que le bien objet des présentes n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur. Pour les occupations personnelles de l'un ou l'autre des **PROMETTANTS** qu'ils s'obligent à libérer les lieux dès la levée d'option dans les conditions visées aux présentes et au plus tard pour le jour de la régularisation de l'acte par acte authentique.

#### **Absence de garantie de superficie**

**Rappel :** Le **BIEN** est désigné par ses références cadastrales et figure sur le plan annexé.

La contenance cadastrale est généralement obtenue par mesures graphiques relevées sur le plan cadastral à partir des limites y figurant ;

Cette contenance et ces limites n'ont qu'une valeur indicative, le cadastre n'étant pas un document à caractère juridique mais un document à caractère fiscal servant essentiellement au calcul de l'impôt.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir été informé, et qu'il a la possibilité, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle. Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

**Absence de bornage dressé par le vendeur :** En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le **BENEFICIAIRE** ayant l'intention de construire sur le terrain objet des présentes un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'aucun bornage n'a été effectué, 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 issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

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

Commenté [JJE18]: Dans l'attente

Commenté [PM19R18]: Le bien est vacant de toute occupation

**ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE DE DEMANDE  
DE PRET PAR LE BENEFICIAIRE**

LE BENEFICIAIRE déclare faire la présente opération immobilière dans le cadre de son activité professionnelle de promoteur immobilier.

**RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

Dans le cadre de la future opération de promotion, les taxes et frais de raccordement de la construction à édifier, aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par le **BENEFICIAIRE**.

**CONTRAT D'AFFICHAGE**

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage.

**DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE DE L'ARTICLE L.271-4 du CCH.  
REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE;**

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 II du CCH le défaut de production des documents susvisés (à l'exception de ceux visés au 5°) et 6°)), ne permet pas au **PROMETTANT** de s'exonérer des vices cachés correspondants.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le **PROMETTANT** a fait procéder aux recherches obligatoires, et que les diagnostics obligatoires lui ont été transmis. (Révélaient notamment de la présence .....). Il déclare avoir parfaite connaissance des conclusions de ces contrôles et en faire son affaire personnelle.

Commenté [JJE20]: A voir

Cependant les parties aux présentes constatant que compte tenu des délais des présentes, certains certificats seront périmés à l'expiration du délai de validité des présentes, ont convenu que le **PROMETTANT** fera établir, à ses frais, dans les trois mois précédant la signature de l'acte authentique de vente pouvant découler des présentes, un nouveau compte-rendu dûment établi par une entreprise agréée et qu'en conséquence la présente promesse est conclue sous la condition suspensive, au profit du **BENEFICIAIRE** qui pourra toujours y renoncer, sans recours contre le **PROMETTANT**, que ce compte rendu soit identique au compte rendu sus-énoncé.

**Information du BENEFICIAIRE**

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

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

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le BIEN, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,

• qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

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

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

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

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

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

#### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le rédacteur informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement ci-après relatées :

*« Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »*

En outre, le rédacteur rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du 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 décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par ladite législation.

2°) Le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance :

\* Qu'il n'existe pas sur le terrain ou dans l'immeuble objet des présentes un transformateur électrique à pyralène.

\* Qu'il n'a jamais été exercé, sur le terrain et les terrains voisins, d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la Loi du 19 Juillet 1976, sus-rappelée.

\* Que le terrain d'assiette de l'immeuble objet des présentes n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la Loi numéro 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement),

\* Qu'il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, amiante, PCB ou PCT (Polychlorobiphényles et Polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement,

\* Qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable à l'immeuble au ni a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité de l'immeuble, ni dans le système d'évacuation des eaux usées et ni dans les égouts raccordés à l'immeuble.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le PROMETTANT fera son affaire, à ses frais, de les remettre en état au sens de l'article L.512-12-1 du Code de l'Environnement et de procéder à toutes les formalités de cessation d'activité.

3°) En conséquence et compte tenu des législations sus-rappelées la présente vente est soumise à la condition suspensive ci-dessus visée.

**Commenté [JJE21]:** Qu'elle était l'activité exercée précédemment ?

**Commenté [PM22R21]:** Usine de confiserie fermée dans les années 80

## **ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

## **DECLARATION DU PROMETTANT AU TITRE DE L'INFORMATION ACQUEREURS LOCATAIRES**

### **1°) SUR LES CATASTROPHES NATURELLES ET L'ABSENCE DE SINISTRE**

Le promettant déclare que le **BIEN** objet des présentes :

- n'a pas subi, à sa connaissance, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, sauf l'effet éventuel des arrêtés de catastrophes naturelles visés à l'état des risques naturels et technologiques ci-joint,  
- n'a subi, à sa connaissance, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

### **2°) PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

La commune n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

### **3°) PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES**

Un (ou plusieurs) plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé ou prescrit ainsi qu'il est indiqué dans le document ci-joint.

### **4°) SUR LES RISQUES SISMQUES.**

Le BENEFICIAIRE déclare être informé de la situation de l'immeuble objet des présentes au titre des risques sismiques.

### **5°) ETAT DES RISQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, un état des risques datant de moins de six mois est demeuré ci-joint et annexé après mention.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS FINALES**

### **DEVOIR DE CONFIDENTIALITE**

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil, ce qui suit littéralement retranscrit :

*« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

A ce titre, les parties conviennent que les infirmations résultant des présentes doivent rester totalement confidentielles pendant toute la durée de l'avant contrat,

En conséquence elles reconnaissent qu'elles ne peuvent ni utiliser ni divulguer d'une manière quelconque les informations qui leur ont été communiquées, sauf en ce qui concerne leurs organismes financiers réciproques.

#### **INFORMATION CONCERNANT L'ACTION EN NULLITE RELATIVE**

Si pour une raison quelconque, une personne titulaire d'une action en nullité relative telle que définie à l'article 1179 du Code Civil, envisageait de l'exercer, il pourrait y être remédié :

Soit par la signature d'un acte aux termes duquel celui qui peut se prévaloir de la nullité y renoncer conformément aux dispositions de l'article 1182 du Code civil

Soit par la mise en œuvre de l'action interrogatoire de l'article 1183 du Code civil.

#### **CADUCITE – ARTICLE 1186 du Code civil**

Il résulte des dispositions de l'article 1186 du Code civil :

*« Un contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît.*

*Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie.*

*La caducité n'intervient toutefois que si le contractant contre lequel elle est invoquée connaissait l'existence de l'opération d'ensemble lorsqu'il a donné son consentement. »*

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

##### **Sur la TVA immobilière**

Le VENDEUR est un assujetti à la TVA la vente sera soumise à la taxe sur la valeur ajoutée, le bien vendu constituant un TERRAIN A BATIR, et l'opération entrant de ce fait dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dans le cadre des dispositions de l'article 257 du Code Général des Impôts.

##### **Sur les droits d'enregistrements.**

Quelle que soit la situation de la mutation au titre de la TVA immobilière le BENEFICIAIRE prend en tout état de cause l'engagement de bâtir dans les quatre ans de son acquisition et requière en conséquence l'exonération de la Taxe de Publicité foncière. La vente sera alors taxée au droit fixe.

#### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DES PRESENTES** **EXPROPRIATION ET AUTRE.**

1°) Si, avant la date de réalisation de la vente, le Terrain est endommagé par un sinistre de nature à renchérir sensiblement le coût de l'opération envisagée par le BENEFICIAIRE et que ledit immeuble n'est pas remis dans un état identique à celui existant à la date des présentes dans le délai prévu pour la réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE aura la faculté :

a- soit de renoncer purement et simplement aux présentes ; il conservera néanmoins à sa charge définitive toutes les dépenses qu'il aurait engagées, ou toutes sommes avancées par lui le cas échéant, ainsi que tous les frais relatifs aux démarches par lui entreprises.

b- soit de considérer les présentes comme maintenues, et, en cas d'acquisition, de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'avoir déjà été versées ou devoir être versées par

la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Si le BENEFICIAIRE opte pour la réalisation de la Vente, le PROMETTANT coopérera avec lui pour le traitement des réclamations et toute négociation avec les compagnies d'assurance, le subrogera dans ses droits aux dites indemnités et lui reversera toute indemnité reçue et non utilisée pour les travaux et réparations, le PROMETTANT s'interdisant d'accepter toute proposition des assureurs sans l'accord préalable et écrit du BENEFICIAIRE, lequel ne sera pas sans motif raisonnable et justifié, refusé, différé ou conditionné. Les travaux de réparation seront réalisés sous le contrôle du BENEFICIAIRE auquel le PROMETTANT s'engage à transmettre tous projets. Toutefois, en cas d'urgence le PROMETTANT pourra procéder sans attendre l'accord du BENEFICIAIRE à tous travaux nécessaires.

Il est expressément convenu que la présente clause s'appliquera si le sinistre ou la catastrophe de nature à rendre le ou les **BIENS** inutilisables totalement ou même partiellement.

En cas de survenance d'un tel sinistre, le Promettant s'oblige à en informer le Bénéficiaire sans délai du jour où il en aura eu connaissance. A cet effet, à défaut d'avoir notifié au Promettant sa décision dans le délai de trente (30) Jours Ouvrés, à compter de la réception de la notification qui lui aura été faite par le Promettant de la déclaration de sinistre par lettre recommandée avec demande d'avis postal de réception, avec copie de la police d'assurance applicable, le Bénéficiaire sera réputé avoir renoncé à la présente condition suspensive.

**2°)** Si, avant la date de réalisation de la Vente, le Terrain fait l'objet pour le tout d'une expropriation ou d'une mesure analogue (alignement, etc...), les Parties seront libérées de tout engagement relatif audit bien ou ressortant de la présente promesse. Si l'expropriation est partielle le BENEFICIAIRE aura l'option de réaliser la vente de la partie non expropriée, le BENEFICIAIRE étant subrogé dans tous les droits à indemnité du PROMETTANT (à l'exception des indemnités de déménagement ou d'exploitation), ou de résilier les présentes.

Si le BENEFICIAIRE opte pour la réalisation, le PROMETTANT ne pourra transiger ou acquiescer à tout jugement sans l'accord préalable et écrit du BENEFICIAIRE, lequel ne sera pas, sans motif raisonnable et justifié, refusé, différé ou conditionné.

#### **FRAIS**

Les frais des présentes ainsi que ceux qui seront entraînés par l'acte de réalisation, leurs suites et leurs conséquences seront à la charge du **BÉNÉFICIAIRE**.

#### **PROVISION SUR LES FRAIS**

A titre de provision sur frais le BENEFICIAIRE verse au compte de l'Etude de M<sup>es</sup> Jean-Jacques EYROLLES et Catherine ANDRE-EYROLLES, Notaires associés à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 52, boulevard du Roi René. la somme de cinq cents euros (500,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

#### **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution qui devra être réalisée avant la réalisation de toutes les conditions suspensives objet des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine 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.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** des **BIENS** objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

Il est rappelé que toute substitution à titre onéreux doit, conformément aux dispositions légales en vigueur, intervenir par la régularisation de deux actes de ventes à titre onéreux, le premier au profit du **BENEFICIAIRE** d'origine, et le second entre le **BENEFICIAIRE** d'origine et le **SUBSTITUE** ; le **BENEFICIAIRE** d'origine réalisant une opération de « marchand de biens ».

**La substitution devra être réalisée sous la forme d'une cession de contrat (article 1216 et suivants du Code civil) et donc notamment être réalisée par écrit, enregistrée en cas de cession sous seings privés dans les dix jours, et signifiée conformément à l'article 1690 du Code Civil.**

#### **ABSENCE DE SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU BENEFICIAIRE**

Au cas de disparition de l'un ou l'autre des **BENEFICIAIRES** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes se poursuivront envers l'autre **BENEFICIAIRE**. Les ayants droits du **BENEFICIAIRE** disparu, ne pourront, sauf accord express de l'autre **BENEFICIAIRE**, prétendre à la réalisation des présentes. Ils conserveront cependant leurs droits à demander la restitution de la partie de dépôt de garantie versé par le **BENEFICIAIRE** disparu, selon les stipulations qui précèdent.

Commenté [PM23]: Est-ce nécessaire de conserver cette clause en l'état ?

#### **PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION**

L'acte est soumis à la formalité du paiement sur état.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

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

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

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

Leurs adresses électroniques sont actuellement les suivantes [REDACTED]

Elles s'engagent à maintenir leur adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

#### **ENVOI ELECTRONIQUE**

Les parties donnent leur accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée dans le cadre de l'exécution du contrat, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Leurs adresses électroniques sont actuellement les suivantes [REDACTED]

Elles s'engagent à maintenir leur adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées).

#### **DIVISIBILITE – RENONCIATION – AVENANTS**

Si l'une quelconque des stipulations des présentes ou si l'application de la présente promesse dans certaines circonstances était considérée comme non opposable, nulle ou illicite par un tribunal ou une administration compétente, cette clause serait considérée comme non écrite ou non applicable dans ladite circonstance et les autres stipulations de la promesse n'en seraient pas affectées pour autant que l'équilibre économique voulu par celle-ci ne soit pas sensiblement modifié. Les parties devront engager de bonne foi des négociations afin de remplacer la clause inapplicable par des dispositions applicables, valides ou licites qui auront un effet économique identique ou aussi proche que possible sur l'opération.

Aucun avenant, aucune modification de la présente promesse, aucune renonciation aux présentes ne produira d'effet à moins qu'il ne résulte d'un écrit signé par chacune des parties.

Sauf stipulation contraire, aucun retard dans l'exercice par l'une des parties de ses droits ou obligations au titre de la présente promesse ne pourra être considéré comme une renonciation par une partie à ses droits. La renonciation par une partie à demander réparation de la violation d'un engagement, accord, déclaration ou garantie prévu à la promesse ne vaudra pas renonciation au titre d'une inexécution antérieure ou postérieure dudit engagement, accord, déclaration ou garantie ou de tout autre.

#### **NOVATION**

La présente promesse réitère sans novation les termes de l'avant contrat sous seings privés régularisé entre les parties et dont une copie demeure annexée aux présentes.

Ainsi en conséquence, en cas de discordance entre la présente promesse et les termes de l'avant contrat sous seing privé, ce sont les termes de l'avant-contrat sous seing privé qui prévalent.

#### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à l'un des Clercs de l'Office Notarial représentant le **PROMETTANT** 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 bureau des hypothèques, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

Commenté [PM24]: A vérifier



#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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 délégué, 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 fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données 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 Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto: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.

#### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

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

#### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur 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 des **BIENS**.

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

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial chargé de leur demande, sans que ce

dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

#### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection,
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

#### **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.

**DONT ACTE**

sur pages.

**Paraphes**

**Comprenant :**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.