

EV
1040582



104058201
EV/EV/

ENTRE LES SOUSSIGNES CI-APRES NOMMES

**A ETE CONVENUE LA PRESENTE PROMESSE UNILATERALE DE
VENTE.**

Le plan de l'acte est le suivant :

**INFORMATION PREALABLE
IDENTIFICATION DES PARTIES
AUTORISATION DE LOTIR
DESIGNATION
DELAI - REALISATION
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
CONDITIONS GENERALES
CONDITIONS SUSPENSIVES
INDEMNITE D'IMMOBILISATION
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
FRAIS
AFFIRMATION SINCERITE**

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont requis le notaire soussigné d'établir un acte simplement sous signatures privées. Elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas en toute hypothèse de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- Le "**PROMETTANT**" désignera le ou les promettants, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BENEFICIAIRE**" désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet des présentes.

TITRE PREMIER - ELEMENTS DESCRIPTIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PROMETTANT"

La Société dénommée **COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES DE LA COTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS**, collectivité territoriale au capital de €, dont le siège est à ARGELES-SUR-MER (66700), chemin de Charlemagne BP 90103, identifiée au SIREN sous le numéro 200043602 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

"BENEFICIAIRE"

La Société dénommée **GROUPE PUJADE**, société à responsabilité limitée au capital de 130.000,00 €, dont le siège est à AMELIE-LES-BAINS-PALALDA (66110), Lieudit Mas Alday 6 Rue des Albères, identifiée au SIREN sous le numéro 848488276 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PERPIGNAN.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée GROUPE PUJADE fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la collectivité COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES DE LA COTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Concernant la société GROUPE PUJADE

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Délibération répertoriée au registre des assemblées générales.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée COMMUNAUTE DE COMMUNES DES ALBERES DE LA COTE VERMEILLE ET DE L'ILLIBERIS est représentée à l'acte par son président Monsieur Antoine PARRA en vertu d'une .

- La Société dénommée GROUPE PUJADE est représentée à l'acte par .

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la Communauté de Commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes de délibérations motivées de son Conseil Communautaire en date du visée par la Sous-Préfecture de CERET le , dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

La délibération a été prise au vu de l'avis du service des domaines en date du .

Il déclare :

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au **BIEN**, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

PERMIS D'AMENAGER

Le **PROMETTANT** a obtenu un permis d'aménager le 28 novembre 2024 sous le numéro PA.66.008.24.A0002.

Ce permis a autorisé la création de DEUX (2) lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage commercial suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

Le délai de recours contentieux au permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

Il résulte en outre de la jurisprudence du Conseil d'Etat que le dépôt d'une déclaration d'autorisation préalable ne peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A ARGELES-SUR-MER (PYRÉNÉES-ORIENTALES) 66700 25 Avenue des Alouettes,

1°) Un terrain à bâtir formant le lot numéro A de la zone d'activités à vocation commerciale dénommée « PORTE DES ALBERES ».

D'une surface de 11064 m²

2°) Un terrain à bâtir formant le lot numéro B de la zone d'activités à vocation commerciale dénommée « PORTE DES ALBERES ».

D'une surface de 7255 m²

Le tout à prélever sur des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	498	25 av des alouettes	01 ha 10 a 58 ca
AW	499	25 av des alouettes	00 ha 52 a 80 ca
AW	500	25 av des alouettes	00 ha 50 a 00 ca
AW	560	camp del cabail	00 ha 00 a 61 ca

Total surface : 02 ha 13 a 99 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

BORNAGE

Le **VENDEUR** précise qu'un bornage a été effectué par Géomètre-Expert en date du 07 Juillet 2025 pour fixer les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par Monsieur ANNYCKE, Géomètre-Expert à ARGELES SUR MER, et le procès-verbal sera annexé.

LOTISSEMENT

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par arrêté municipal en date du 28 novembre 2024 sous le numéro PA.66.008.24.A0002.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, sera été déposé au rang des minutes de Maître Emilie CARBO VIDAL notaire à ARGELES SIR MER.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hervé PHILIPPE notaire à ARGELES-SUR-MER le 20 février 2019, publié au service de la publicité foncière de PERPIGNAN 1 le 20 mars 2019, volume 2019P, numéro 3884.

FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, une copie du présent acte avec ses annexes sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au **BENEFICIAIRE** ou un exemplaire sera remis en mains propres. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise, le **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial, 17 Route de Collioure, à ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

TITRE DEUXIEME - CONVENTION DES PARTIES

PROMESSE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessus identifié, tel que le **BIEN** est désigné ci-dessus avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le **BENEFICIAIRE** déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

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.

Il est convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme caduque sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après éventuellement convenue, le **PROMETTANT** recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **BENEFICIAIRE**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

DELAI

La promesse est consentie **jusqu'au 31 octobre 2028 expirant à seize heures.**

Toutefois, 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 aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables sans que ce délai ne puisse dépasser un délai de dix-huit (18) mois à compter de la signature des présentes.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier,
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Cet acte sera reçu par l'Office Notarial, 17 Route de Collioure, à ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales)

A défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser la vente aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire du **BENEFICIAIRE** contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation de la vente de la somme correspondant :

- Au prix stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation de la présente promesse, et des fonds empruntés pour financer le prix et les frais d'acquisition.

- Aux frais de réalisation.

- Et, le cas échéant, pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

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 **BIEN** 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 le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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 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 **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** 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, le **BIEN** devant être à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets quelconques.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de **DEUX MILLIONS CINQ CENT VINGT-HUIT MILLE VINGT-DEUX EUROS (2 528 022,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la réalisation des présentes.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le **PROMETTANT** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge au taux de 20.00 %

fourni par le **PROMETTANT** s'élève à DEUX CENT CINQ MILLE QUATRE CENT HUIT EUROS ET SIX CENTIMES (205 408,06 EUR).

Le **PROMETTANT** est informé que :

- d'une part, la jurisprudence administrative détermine la marge par la différence entre, d'un côté, toutes les sommes et charges dues auprès du cédant par le cessionnaire diminuées de la TVA afférente à la marge elle-même et, d'un autre côté, le prix d'achat supporté par l'assujetti revendeur,
- d'autre part, l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge, enfin, la Cour de Justice de l'Union Européenne indique que la taxe sur la valeur ajoutée sur marge peut s'appliquer aux ventes de terrains à bâtir ayant fait précédemment l'objet d'une division en lots.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à DEUX MILLIONS TROIS CENT VINGT-DEUX MILLE SIX CENT TREIZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATORZE CENTIMES (2 322 613,94 EUR).

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A -A la charge du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.
- Indemniser le **BENEFICIAIRE** de tous frais extraordinaires de purge .Le tout de manière que le **BIEN** soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours de laquelle aura lieu l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation, le **BENEFICIAIRE** devant toutefois rembourser au **PROMETTANT** le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Observation étant ici faite que le **PROMETTANT** est un vendeur professionnel ou considéré comme tel, par suite les clauses d'exonération de garanties envers le **BENEFICIAIRE** ne s'appliquent pas.

B -A la charge du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** :

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, avec garanties de la part du **PROMETTANT** pour :
 - la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;
 - l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ou résulter des éléments du lotissement (cahier de charges...) ;
 - la surface du terrain ;

- l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **PROMETTANT** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.
- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences, sauf si les présentes sont convenues « contrat en mains ».

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est ici littéralement retranscrit la clause résolutoire contenu dans la délibération du Conseil Communautaire en date du :

« Clause résolutoire

La vente d'un lot sera résolue, si bon semble au vendeur, en cas de survenance d'un des évènements suivants :

Non construction dans le délai de cinq ans (5) à compter du jour de la signature de l'acte authentique sur le terrain.

Vente par l'acquéreur de la parcelle acquise, construite ou non construite dans le délai de cinq ans (5) à compter du jour de la signature de l'acte authentique. »

Le BENEFICIAIRE déclare en avoir parfaite connaissance et avoir été parfaitement informé des conséquences de cette clause.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE STIPULEE AU PROFIT DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU PROFIT DU BENEFICIAIRE SEUL, AUXQUELLES CELUI-CI POURRA TOUJOURS RENONCER - A L'EXCEPTION DES DEUX PREMIERES

1°) Droit de propriété

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

2°) Capacité

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

3°) Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa

connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude 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.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où l'immeuble dont dépendent les locaux ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de sa situation ou de son état.

4°) Servitudes

Que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

5°) Permis de construire purgé de tous recours et retraits

Qu'il soit délivré au **BENEFICIAIRE** **au plus tard le 30 juin 2028** un ou plusieurs permis de construire purgé de tous recours et retraits pour l'édification d'une superficie de plancher de _____ sur le terrain ci-dessus désigné.

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.

Si le permis de construire est refusé ou s'il n'est pas délivré dans le délai prévu, la présente promesse deviendra caduque et l'indemnité 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.

Le **BENEFICIAIRE** de la promesse s'oblige à faire diligence pour le dépôt de la demande de permis de construire et l'instruction du dossier.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer sa demande de permis de construire **au plus tard le 30 janvier 2026** à ses frais, et à en justifier au **PROMETTANT** à première réquisition. A défaut du respect de cet engagement, le **BENEFICIAIRE** ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive à laquelle il sera censé avoir renoncé.

De son côté, le **PROMETTANT** s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser cette obtention, s'obligeant en outre à produire à l'Administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à procéder ou à faire procéder sur le **BIEN** objet de la présente promesse, à tous sondages nécessaires aux études préalables à charge, au cas de non réalisation de remettre les lieux dans leur état primitif, aux frais du **BENEFICIAIRE**.

Recours des tiers - Affichage

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que le permis de construire n'ait fait l'objet d'aucun recours ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation du permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

En cas de recours, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration de la procédure en cause.

L'affichage du 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 huit jours de la date à laquelle l'obtention du 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**.

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro et la date d'affichage en mairie du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Faute par le **BENEFICIAIRE** de faire procéder à cet affichage dans le délai imparti il ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive auquel il sera réputé avoir renoncé.

Retrait par l'administration

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que l'administration n'exerce pas la faculté de retrait dans le délai de trois mois de la délivrance du permis.

6°) Obtention d'un financement

La promesse est consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

Montant maximum : ,

Organismes sollicités :

Durée : ,

Conditions financières :

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard **dans le mois suivant l'obtention de la dernière des autorisations sus-visées (CDAC et permis de construire)** et à justifier au **PROMETTANT** de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

Cette condition suspensive devra être réalisée **au plus tard dans les huit (8) mois suivant l'obtention de la dernière des autorisations sus-visées (CDAC et permis de construire)**

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

Le **BENEFICIAIRE** devra justifier au **PROMETTANT** de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le **PROMETTANT** pourra mettre en demeure le **BENEFICIAIRE** de lui produire une lettre d'accord, à défaut de réponse à cette mise en demeure, les présentes seront caduques et non avenues.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

Chapitre III (Crédit Immobilier)
du Livre III du Code de la consommation
Articles L 313-24

Le **BENEFICIAIRE** déclare que la présente promesse n'entre pas dans le champ d'application des articles L 313-24 et suivant du Code de la consommation.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - ABSENCE

D'un commun accord entre les parties, il n'est pas versé d'indemnité d'immobilisation.

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT
DOMMAGES ET INTERETS

Le **PROMETTANT** dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente, même, si une indemnité d'immobilisation a été convenue aux présentes, en se prévalant de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la vente, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au **BENEFICIAIRE** tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

Le **PROMETTANT** s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** 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 au **BIEN**.

DECLARATIONS
SUR LA CAPACITE DES PARTIES

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

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

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

Qu'elles ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Qu'elles sont à jour dans leurs paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au **PROMETTANT** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, le **BENEFICIAIRE** confère, par ces mêmes présentes au **PROMETTANT** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend le **BIEN**,
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

Le **BENEFICIAIRE** investit le **PROMETTANT** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, le **BENEFICIAIRE** donne tous pouvoirs au **PROMETTANT** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **PROMETTANT** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **PROMETTANT**. Ils ne peuvent en conséquence s'analyser en l'espèce en une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité.

CESSION DE LA VOIRIE

Aucune cession de la voirie à la collectivité publique n'est à ce jour prévue.

STIPULATION DE PENALITE COMPENSATOIRE

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS (250 000,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le **PROMETTANT** s'il y a eu une somme versée par le **BENEFICIAIRE** à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombant à ce dernier permet au **PROMETTANT** de la récupérer en tout ou partie.

URBANISME COMMERCIAL

Sont soumises à l'autorisation de la commission départementale de l'aménagement commercial qui a quatre mois pour statuer sur la demande.

- 1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant.
- 2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L 310-2 du Code de commerce
- 3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire.
- 4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L 752-3 du Code de commerce et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés.
- 5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet.
- 6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 2 500 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

- 7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

La surface de vente s'entend des espaces couverts ou non, affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition de marchandises proposées à la vente, au paiement des marchandises, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

Par dérogation, les projets mentionnés aux 1° à 6° dont l'implantation est prévue dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L 303-2 du Code de la construction et de l'habitation, comprenant un centre-ville identifié par la convention de cette opération, ne sont pas soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

Cette convention peut toutefois soumettre à autorisation d'exploitation commerciale les projets mentionnés aux 1° à 6° de l'article L 752-1 du présent Code dont la surface de vente dépasse un seuil qu'elle fixe et qui ne peut être inférieur à 5 000 mètres carrés ou, pour les magasins à prédominance alimentaire, à 2 500 mètres carrés.

Il est fait observer que dans les communes de moins de vingt-mille habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en la matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 m², proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

Sont dispensés de l'autorisation :

- le regroupement de surfaces de magasins voisins (sans création de surfaces supplémentaires) :
 - n'excédant pas 1.000 m² pour les activités à dominante alimentaire ;
 - n'excédant pas 2.500 m² pour les autres activités.
- les pharmacies,
- les halles et marchés, couverts ou non, établis sur les dépendances du domaine public,
- les magasins dans les aéroports accessibles aux seuls voyageurs munis de billets,
- les magasins situés dans les gares ferroviaires à condition de se situer en centre-ville, d'une surface de vente totale ne dépassant pas 2.500 m²,
- les commerces de véhicules automobiles et de motocycles,
- le regroupement de magasins voisins jusqu'à 2.500 m², ce seuil étant ramené à 1.000 m² lorsqu'il s'agit de créer un magasin à dominante alimentaire.

Aux termes des dispositions combinées des articles L 752-6 et R 752 du Code de commerce, l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour un projet d'équipement, que ce soit une installation ou une extension, dont la réalisation engendre une augmentation de l'artificialisation des sols. Le neuvième alinéa de l'article L 101-2-1 du Code de l'urbanisme définit l'artificialisation comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Le 4° du II de l'article R 752-6 susvisé dispose pour la demande d'autorisation d'un projet entrant dans ce cadre :

- a) La justification de l'insertion du projet dans l'urbanisation environnante, notamment par l'amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur, et de sa conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, ainsi que la justification de l'absence d'alternative à la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification ;
- b) Une description de la contribution du projet aux besoins du territoire, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique de ce dernier, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise du projet ;
- c) De manière alternative :
 - soit la justification de l'insertion du projet dans un secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire définie au I de l'article L 303-2 du Code de la construction et de l'habitation ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui de cette justification ;
 - soit la justification de l'insertion du projet dans une opération d'aménagement telle que définie à l'article L 300-1 du Code de l'urbanisme au sein d'un espace déjà urbanisé. Une carte du projet ou un plan est fourni à l'appui à cette justification ;
 - soit la justification que les mesures présentées permettent de compenser les atteintes prévues ou prévisibles, directes ou indirectes, occasionnées par la réalisation du projet, en transformant un sol artificialisé en sol non artificialisé, au sens de l'article L 101-2-1 du Code de l'urbanisme, afin de restaurer de manière équivalente ou

d'améliorer les fonctions écologiques et agronomiques altérées par le projet.

L'équivalence est appréciée en termes qualitatifs et quantitatifs. Les gains obtenus par la compensation doivent être au moins égaux aux pertes occasionnées par le projet.

Activité projetée dans le champ d'application de la commission départementale :

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir effectuer sur le **BIEN** acquis l'activité suivante :

Par suite, l'activité ainsi projetée entre dans le champ d'application de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial.

Condition suspensive d'obtention de l'autorisation de la commission départementale :

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial.

Cette autorisation devra intervenir au plus tard le 30 juin 2028, le **BENEFICIAIRE** s'engageant à déposer le dossier complet au plus tard le 30 janvier 2026.

En cas de non obtention de cette autorisation, les présentes seront caduques et non avenues.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques en date du est annexé.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

Obligations légales de débroussaillage (OLD)

Le titre III du livre 1^{er} de la partie législative du Code forestier impose une obligation légale de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé à la charge du propriétaire, de l'occupant ou de l'exploitant de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et des forêts.

Le débroussaillage consiste à réduire la densité végétale présente sur le terrain et à l'entretenir en l'état débroussaillé, afin de limiter le risque d'incendie, son intensité et sa propagation conformément à l'article L 131-10 du Code forestier. Cela

peut passer par différents travaux tels que : l'élagage des arbres, la coupe de la végétation basse, des arbres morts, des branches des arbres afin qu'ils ne se touchent pas, la limitation de l'importance des haies et l'élimination des déchets.

A compter du 1^{er} janvier 2025, l'état des risques technologiques, miniers ou naturels prévisibles doit comprendre la fiche d'information sur les OLD disponible sur le site www.georisques.gouv.fr.

Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits, la commune y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci, nonobstant des astreintes. Ils encourent aussi l'amende prévue pour les contraventions de 5^{ème} classe.

Le **BIEN**, objet des présentes, est situé dans une des zones relatives à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Obligation de débroussailler au-delà des limites de sa propriété

Le propriétaire d'un terrain soumis à l'obligation de débroussaillage doit réaliser cette dernière dans le périmètre imposé par la loi, sans tenir compte des limites de sa propriété, conformément à l'article L 131-12 du Code forestier : les travaux à sa charge peuvent en effet aller au-delà des limites de sa propriété et empiéter sur la parcelle voisine, si celle-ci n'est pas bâtie.

Il doit alors :

- informer, par tout moyen permettant d'établir date certaine, le propriétaire du fonds voisin de l'obligation pesant sur ses terrains,
- lui demander l'autorisation de pénétrer sur sa propriété pour les besoins de l'opération,
- l'informer qu'en cas de refus ou à défaut de réponse de sa part dans le délai d'un mois, l'obligation de débroussaillage sera transférée à sa charge. Le maire devra en être informé.

Le propriétaire voisin peut aussi proposer d'assurer lui-même la réalisation des travaux de débroussaillage sur sa propre parcelle à ses frais.

En cas de superposition d'obligations légales de débroussaillage portant sur deux parcelles voisines, toutes deux bâties, l'article L 131-13 du Code forestier précise que chaque propriétaire débroussaillera son propre terrain du moment qu'il est lui-même soumis à cette obligation. S'il ne l'est pas, l'obligation revient au propriétaire de la construction la plus proche de la limite de la parcelle voisine.

Si le propriétaire voisin est inconnu, la commune y pourvoit d'office, se doit de rechercher son identité par tous moyens, et de le mettre en demeure par le biais d'une notification en mairie. La commune pourra éventuellement acquérir le bien sans maître pour prendre elle-même en charge l'obligation de débroussaillage.

Le **BENEFICIAIRE** atteste être informé du fait que le **BIEN** est soumis à une obligation légale de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé et que cette charge a été remise entre ses mains lors du transfert de propriété du **BIEN**.

Une attestation sur l'honneur du **PROMETTANT** est jointe.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).

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

Une copie de ces consultations est jointe.

ABSENCE DE REMBLAYAGE

Le remblayage est le fait d'apporter des matières pour élever un terrain, combler un creux ou combler des vides suite à une exploitation.

Le **PROMETTANT** déclare n'avoir procédé à aucun remblayage.

INSTALLATION CLASSEE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'immeuble est situé dans un périmètre de protection environnemental dans lequel a été exploitée une installation classée soumise à un régime spécifique, destiné à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement, qu'elle soit en cours d'activité ou ayant cessée.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** de l'historique de cette installation classée et le cas échéant de son régime en cours d'exploitation.

« ANCIENNE INSTALLATION CLASSEE »

Il est ici précisé que dans le titre de propriété, l'ancien propriétaire a déclaré ce qui suit :

*- qu'initialement Monsieur Christophe COURTINES exploitait conformément à l'article L. 512-2 du Code de l'environnement, sur le **BIEN** une installation de « centre de déconstruction de véhicules automobiles » autorisée suivant arrêté préfectoral en date du 15 janvier 1999 sous le n°133/99, modifié par arrêté en date du 17 février 2006 sous le numéro 717. Par suite en date du 10 janvier 2001, un récépissé a été délivré par la préfecture sous le numéro 3055/2001 suite à la déclaration d'exploitation d'une presse mobile répertoriée sous la rubrique IPCE 2560-2.*

- qu'il a succédé à Monsieur COURTINES Christophe dans l'exploitation de cette installation suivant récépissé déposé en Préfecture sous le numéro 3062 du 22 février 2001,

- que suivant arrêté préfectoral PR-66-00003-D du 15 juin 2006, un agrément lui a été accordé pour exercer l'activité de « dépollution et le démontage de véhicules hors d'usage » dans ladite installation.

- que suivant arrêté préfectoral n°2011159-00009 du 08 juin 2011, une mise à jour de la nomenclature de cette installation relevant du régime de l'autorisation a été réalisée référant l'activité ainsi exercée sous les numéros 2712 (installation de stockage, dépollution, démontage, découpage ou broyage de véhicules hors d'usage ou de différents moyens de transport hors d'usage pour une surface de 50 m²) et 2713 (installation de transit, regroupement ou tri de métaux ou de déchets de métaux non dangereux, d'alliage de métaux ou déchets d'alliage de métaux non dangereux, à l'exclusion des activités et installations visées aux rubriques 2710, 2711 et 2712 pour une surface de 1 000 m²).

- que depuis le début de l'exploitation de l'installation, aucun changement notable des conditions d'exploitation n'est intervenu.

- que l'installation a été exploitée conformément aux prescriptions résultant de cette autorisation.

- qu'à ce jour, toutes les formalités requises au regard de la législation française, communautaire ou internationale ont été accomplies.

- que l'installation n'a jamais fait l'objet d'une enquête, injonction, plainte ou sanction à cet égard. Il n'a connaissance d'aucun fait ni d'aucune circonstance susceptible de constituer le fondement d'une réclamation de cette nature.

- qu'il n'existe aucune interdiction, restriction ou limitation quelconque, administrative ou judiciaire, pouvant porter atteinte à la libre disposition de l'immeuble.

- que jusqu'à ce jour il n'a été constaté aucun désordre ou inconvénient pouvant résulter de l'activité exploitée dans l'immeuble. Aucun événement ou fait n'a été et n'est actuellement de nature à induire une telle situation.

- que ni lui-même ni aucun propriétaire antérieur ni aucun locataire ou occupant de l'immeuble n'y a traité ou stocké de déchets ou substances toxiques, chimiques ou radioactives, soit en surface soit en souterrain autre que celle autorisée consistant en « du stockage de véhicules hors d'usage contenant des hydrocarbures devant faire l'objet d'une dépollution ». À sa connaissance, il n'a jamais été transporté de déchets toxiques provenant de cette installation dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle de **l'ACQUEREUR** ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes, sans préjudice des stipulations des deux rapports SOCOTEC ci-après mentionnées.

- que l'activité ci-dessus s'est déroulée dans l'immeuble jusqu'à la cessation d'activité déclarée en août 2011.

- que la notification de cessation d'activité (dossier complémentaire) a été adressée aux services préfectoraux suivant correspondance en date du 21 mai 2012.

- qu'à la suite de deux arrêtés préfectoraux de mise en demeure (n°2014045-003 du 14 février 2014 et n°2014083-0007 du 24 mars 2014) d'avoir à respecter la procédure de cessation d'activités et de dépollution du site, les travaux n'avaient pas été réalisés

- que les travaux de remise en état du site prescrits par ces services ont été réalisés en 2013 par l'entreprise **BARTRY RECYCLING**, société basée en Espagne et fait excaver en hors site un volume de terres de 17,3 tonnes. Ces travaux devaient être réalisés de manière à ne présenter aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature ou de l'environnement, la conservation des sites et des monuments ainsi que les éléments du patrimoine archéologique.

- qu'il a été réalisé par la société **SOCOTEC** édité en date du 2 Août 2012 un diagnostic simplifié « sites et sols potentiellement pollués » en vue de détecter une éventuelle pollution. Une copie de ce rapport est demeurée annexée.

- Qu'aux termes d'un rapport de visite d'inspection valant procès-verbal de recollement établi en date du 28 mai 2014 établi par la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement demeuré annexé il a été indiqué ce qui suit :

Une visite de recollement a eu lieu le 09 avril 2014, l'inspection des installations classées a formulé les remarques suivantes :

« Le bâtiment est en partie démoli et les zones excavées n'ont pas été remblayées. Il a été constaté également la présence de graffitis sur les mires.

Afin de prévenir tout risques sanitaire en évitant notamment que ce site abandonné ne devienne un « squat » ; considérant l'impact visuel négatif que cette situation représente pour son environnement proche (parcelles contigües à la RD914) et considérant qu'à ce jour la vente des terrains n'a pas eu lieu, que par conséquent les travaux de réaménagement ne seront pas mis en œuvre sous un délai court, l'inspection demande à l'exploitant d'achever la démolition du bâtiment et de remblayer les excavations. »

Lors d'une visite rapide en date du 28 mai 2014, il a été constaté que la démolition ainsi que le remblayage des excavations avaient été réalisés mais que les déchets et gravats étaient toujours présents sur le site.

Une attestation de la société **ATHANER INVESTISSEMENTS** potentiel acquéreur de l'époque a été fournie en date du 26 mai 2014 aux termes de laquelle ce dernier s'engageait à réaliser l'évacuation et le tri des déchets. Cependant en raison de l'annulation de l'opération d'acquisition, cette évacuation n'a jamais été effectuée.

- que suivant arrêté préfectoral en date du 30 juin 2014, les services préfectoraux ont délivré un récépissé de la cessation d'activité de l'installation du centre VHU précisant bien à l'exploitant qu'il demeure responsable d'une éventuelle pollution qui pourrait survenir ultérieurement du fait de ses activités passées et qu'en cas de découverte future de pollution, le Préfet peut à tout moment, imposer des prescriptions complémentaires nécessaires à la protection des intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement. »

Ceci étant précisé, le **PROMETTANT** déclare

- qu'un nouveau rapport a été établi en date du 05 mars 2018 par la SOCOTEC dénommé « SITES ET SOLS POLLUES ASSISTANCE AUX OPERATIONS DE RECEPTION DE TRAVAUX MISSION CODIFIEE B330 SELON LA NORME NF X31-620 » lequel a révélé que la dépollution du site n'avait pas été totale. Ces travaux constituant un complément des travaux inexécutés et révélés initialement par le rapport SOCOTEC « SITES ET SOLS POTENTIELLEMENT POLLUES – Diagnostic Simplifié » édité le 2 Août 2012.

- que des travaux de désamiantage et de dépollution par hydrocarbure ont été réalisés par l'entreprise SEMPERE & FILS dont le rapport final est daté du 02 avril 2019.

Réhabilitation du site – Dernier exploitant

Eu égard à la protection des intérêts visés aux articles L 511-1 et L 511-2 du Code de l'environnement et à l'usage futur envisagé du site, le dernier exploitant de l'installation classée, qu'il soit locataire ou propriétaire, est tenu de réhabiliter le site de telle sorte à en permettre la réalisation de cet usage. Il devra faire attester, par une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, de la mise en œuvre des mesures relatives à la mise en sécurité, ainsi que de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site, puis de la mise en œuvre de ces dernières, telles qu'indiquées dans le mémoire de réhabilitation.

Si l'exploitant est locataire, il sera, même après le jour de son départ, redevable d'une indemnité d'occupation jusqu'à la date de la production de l'attestation de conformité des travaux effectués au regard des objectifs résultant du mémoire de réhabilitation délivrée par l'entreprise susvisée, en application de l'article R 512-39-3 III du Code de l'environnement.

Même si le locataire devient dernier exploitant en raison du refus de renouvellement opposé par son bailleur, il devra supporter les frais de dépollution du site, et l'indemnité d'éviction, si elle existe, ne pourra inclure ses frais, selon la jurisprudence de la Cour de cassation.

De même, si l'activité est destinée à être reprise, cet événement est sans incidence sur l'obligation légale particulière de mise en sécurité et remise en état du site pesant sur le dernier exploitant dans l'intérêt général de la protection de la santé ou de la sécurité publique et de l'environnement, et ce en application de la jurisprudence de la Cour de cassation.

Aux termes des dispositions de l'article L 512-22 du Code de l'environnement :

"Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement, le représentant de l'État dans le département peut, après consultation de l'exploitant, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne s'agit pas de l'exploitant, du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation, fixer un délai contraignant pour la réhabilitation du site et l'atteinte des objectifs et obligations mentionnés aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1".

Incidents des ICPE

Tout accident ou incident survenu dans une installation classée protection de l'environnement doit faire l'objet d'une déclaration à l'inspection des installations classées et ce dans les meilleurs délais.

Cette information donne lieu à un rapport qui en précise les circonstances, les causes, les effets sur les personnes et l'environnement, les mesures prises ou envisagées pour pallier ses effets à moyen et long terme et prévenir la survenance d'un événement similaire (article R 512-69 du Code de l'environnement).

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme *"toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser"*.

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, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion 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.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet 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 complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Les parties attestent de l'accomplissement de cette formalité compte tenu du rapport établi par l'entreprise SEMPERE en date du 02 avril 2019.

Il est précisé qu'*"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente"* (article L 125-7 du même code).

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les taxes de raccordement du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par le

BENEFICIAIRE, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les constructions sont réalisées en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DECLARATION D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

Le **PROMETTANT** s'engage à faire exécuter les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement.

Conformément aux prescriptions de l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité devra être adressée à la Mairie et l'attestation certifiant la conformité des travaux avec l'autorisation de lotir devra être obtenue au plus tard lors de la réitération authentique de la réalisation des présentes.

REMISE DE DOCUMENTS AU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes et susvisées

Il déclare en outre avoir reçu :

- le règlement dudit lotissement,
- le programme des travaux,
- les statuts de l'association syndicale des propriétaires du lotissement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque.

SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité que le **BIEN** est libre de toute location ou occupation.

SERVITUDES

LE PROMETTANT déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Il n'existe pas de contrat d'affichage sur le lot ni sur les lots voisins pouvant porter une atteinte immédiate au paysage.

En outre, le **PROMETTANT** s'engage à ne pas consentir de tels contrats.

ENREGISTREMENT

Les présentes sont soumises à la formalité de l'enregistrement dans les dix jours à compter de la date de leur acceptation par le **BENEFICIAIRE** conformément aux dispositions de l'article 1589-2 du Code Civil.

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES

Aux termes de l'article premier de la loi du 19 juillet 1976, les plus-values réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes lors de la cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature sont passibles de l'impôt sur le revenu, dans les conditions fixées par cette loi.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution pourra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

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

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se

rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

- Toute somme versée par le **BENEFICIAIRE** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. Le **BENEFICIAIRE** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Chaque **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.

REGIME FISCAL DE LA VENTE A INTERVENIR

Le terrain objet des présentes est déjà entré dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée lors de sa précédente mutation.

La présente mutation entre elle-même dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée définie à l'article 257-7, 1 « a », du Code général des impôts..

Le **BENEFICIAIRE**, lui-même assujetti, déclare, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G du Code général des impôts déclare que le terrain objet des présentes est destiné à la construction, et qu'il s'oblige à effectuer cette construction dans le délai de quatre années du jour de la signature de l'acte authentique.

La taxe sur la valeur ajoutée est à la charge du **PROMETTANT** qui s'oblige ainsi, déduction faite de celle supportée en amont, à l'acquitter dans le délai légal au service de l'enregistrement.

Par suite, il est précisé que le prix ci-dessus indiqué est un prix taxe sur la valeur ajoutée incluse.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

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

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

NEGOCIATION

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

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

FRAIS

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret numéro 2016-230 du 26 février 2016 à la somme toutes taxes comprises de quatre cents euros (400,00 eur), seront supportés :

- par le **PROMETTANT** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par le **BENEFICIAIRE** dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le notaire le représentant de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

Les acquéreurs se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

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 sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte.

FAIT à

Le

En deux exemplaires :

dont l'un qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de l'Office Notarial, 17 Route de Collioure, à ARGELES-SUR-MER (Pyrénées-Orientales) qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée au **BENEFICIAIRE**,

Et dont l'autre sera destiné à l'enregistrement.

Les présentes comprenant :

- vingt-six pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul