

101392701
AG/KEB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE
A MEYLAN (Isère), 27, Boulevard des Alpes, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,
Maître Arnaud GAY, Notaire Associé de la SAS Notaires Conseils
Associés, titulaire de trois offices notariaux, notaire à la résidence de Meylan
(Isère), 27, Boulevard des Alpes,**

**Avec le concours de Maître Franck MALATRAY, notaire à GRENOBLE,
assistant le BENEFICIAIRE.**

**A REÇU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE
VENTE.**

Le plan de l'acte est le suivant :

**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES
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**

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

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"

Monsieur Jean-Pierre Bernard **ODION**, acousticien, époux de Madame Florence Marguerite Lucie Juliette **LASSERE**, demeurant à CORENC (38700) 20 avenue Louis Bonnet Eymard.

Né à LA TRONCHE (38700) le 3 janvier 1952.

Marié à la mairie de GRENOBLE (38000) le 25 mars 1985 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Pierre EXERTIER, notaire à GRENOBLE, le 15 janvier 1985.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Michel Georges **ODION**, demandeur d'emploi, époux de Madame Sylvia Eliane Evelyne **BONNET**, demeurant à JARRIE (38560) 1779 route du Général de Gaulle.

Né à TOULON (83100) le 7 février 1964,

Marié à la mairie de JARRIE (38560) le 7 juillet 2017 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître **EXERTIER**, notaire à GRENOBLE, le 17 janvier 2017.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Isabelle Michèle **ODION**, retraitée, épouse de Monsieur Leo **BERTOZZI**, demeurant à BIBBIANO (42021) (ITALIE) via Togliatti 4.

Née à LA TRONCHE (38700) le 16 octobre 1954.

Mariée à la mairie de BIVIERS (38330) le 17 janvier 1976 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Non résidente au sens de la réglementation fiscale.

"BENEFICIAIRE"

Monsieur Frédéric Maurice Fernand **LAROCHE**, Responsable devis ingénierie, demeurant à EYBENS (38320) 9 rue Lamartine.

Né à LILLE (59000) le 7 avril 1970.

Célibataire.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Et Madame Florence Isabelle **WROBEL**, Directrice des achats, demeurant à EYBENS (38320) 9 rue Lamartine.

Née à EPINAL (88000) le 26 avril 1973.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 19 mai 2020, enregistré à la mairie de EYBENS le 19 mai 2020.

Contrat non modifié depuis lors.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Frédéric **LAROCHE** et Madame Florence **WROBEL** acquièrent la pleine propriété dans des proportions indivises à déterminer pour la signature de l'acte authentique de vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean-Pierre **ODION**, époux de Madame Florence Marguerite Lucie Juliette **LASSERE**, est présent à l'acte.

- Monsieur Michel **ODION** et Madame Sylvia **BONNET**, son épouse, sont présents à l'acte.

- Madame Isabelle ODION, épouse de Monsieur Leo BERTOZZI, non présente est représentée à l'acte par son frère, Monsieur Jean-Pierre ODION, aux termes d'une procuration demeurée ci-après annexée.

- Monsieur Frédéric LAROCHE et Madame Florence WROBEL sont présents à l'acte.

PERMIS DE DEMOLIR ET D'AMENAGER

Le **PROMETTANT** a :

- Déposé le 23 novembre 2018 une demande de permis de démolir en totalité portant sur la maison édifée sur la parcelle cadastrée section AH numéro 85, enregistrée sous le numéro PD 038 045 18 10001 dont une copie demeure ci-après annexée. L'arrêté de délivrance de ce permis de démolir du 29 novembre 2019 portant le numéro PD 038 045 18 10001 demeure ci-après annexé.

Un premier constat d'affichage par voie d'huissier a été réalisé le 18 février 2020, et demeure ci-annexé.

Un second constat d'affichage par voie d'huissier a été réalisé le 02 juillet 2020, et demeure ci-annexé.

- Déposé le 02 décembre 2019 une demande de permis d'aménager portant sur la parcelle cadastrée section AH numéro 85, enregistrée sous le numéro PA 038 045 19 10001 dont une copie demeure ci-après annexée. L'arrêté de délivrance de ce permis d'aménager du 10 février 2020 portant le numéro PA 038 045 19 10001 demeure ci-après annexé.

Un premier constat d'affichage par voie d'huissier a été réalisé le 18 février 2020, et demeure ci-annexé.

Un second constat d'affichage par voie d'huissier a été réalisé le 02 juillet 2020, et demeure ci-annexé.

- Déposé le 14 décembre 2020 une demande de modificatif au permis d'aménager portant la parcelle cadastrée section AH numéro 85 dont ils sont propriétaires, enregistrée sous le numéro PA 038 045 19 10001 M01 dont une copie demeure ci-après annexée. L'arrêté de délivrance de ce modificatif au permis d'aménager du 07 janvier 2021 portant le numéro PA 038 045 19 10001 M01 demeure ci-après annexé.

Un premier constat d'affichage par voie d'huissier a été réalisé le 29 janvier 2021, et demeure ci-annexé.

Un second constat d'affichage par voie d'huissier sera réalisé à l'expiration des délais de recours des tiers, ainsi qu'il sera dit ci-après au paragraphe « conditions suspensives ».

Ce permis d'aménager a autorisé la création de QUATRE (4) lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation 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.

A titre d'information sont rapportées les dispositions de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme :

"Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat".

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A BIVIERS (ISÈRE) 38330 Chemin des Evéquaux,
 Une parcelle de terrain à bâtir
 Portant le numéro quatre (4) du lotissement.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	397	302 CHE DES EVEQUAUX	00 ha 06 a 05 ca

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** pourra construire sur cette parcelle une surface de plancher de 0 M².

Et à titre indivis :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	400	302 CHE DES EVEQUAUX	00 ha 02 a 12 ca
AH	81	LES EVEQUAUX	00 ha 05 a 75 ca
AH	82	LES EVEQUAUX	00 ha 00 a 20 ca

Total surface : 00 ha 08 a 07 ca

La quotité attachée aux droits indivis est de un/quart pour la parcelle AH 400 et de un/huitième pour les parcelles AH 81 et AH 82.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la mairie de BIVIERS en date du 10 février 2020, portant le numéro PA 038 045 19 10001.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Arnaud GAY notaire à MEYLAN, avant la signature de l'acte authentique de vente.

Etant ici précisé qu'il existe un cahier des charges dont une copie a été remise au **BENEFICIAIRE** qui le reconnaît, dès avant ce jour, et dont une copie demeure ci-après annexée.

ACCES AU BIEN

L'accès au BIEN s'effectue :

- par la voie privée cadastrée section AH numéros 81 et 82, commune aux lots 2, 3, 4, 5 et 6, dont le BENEFICIAIRE se porte acquéreur du huitième indivis (1/8^{ème}) et sur laquelle la propriété cadastrée section AH numéro 86 bénéficie d'une servitude de passage.
- par la voie privée cadastrée section AH numéro 400, commune aux lots 3, 4, 5 et 6, dont le BENEFICIAIRE se porte acquéreur du quart indivis (1/4).

CLAUSE DE DESTINATION

Le cahier des charges contient la clause de destination suivante :

« ARTICLE 17 - AFFECTATION

Les constructions réalisées seront strictement de type individuel et affectées à usage principal d'habitation.

Toutefois, seront admises les seules professions libérales sous réserve des autorisations administratives nécessaires.

Un lot ne pourra comporter qu'une construction principale individuelle et ses annexes le cas échéant.

Les lots ne pourront supporter aucun immeuble collectif. »

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît en être expressément informé et s'engager à respecter cette disposition contractuelle.

Il s'engage en outre à se conformer en tout point aux stipulations du cahier des charges demeuré ci-après annexé.

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 remise 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, la **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 27, boulevard des Alpes 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 **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

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, 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.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le _____, 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 la date du _____.

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 27, boulevard des Alpes, avec la participation du notaire en second, le cas échéant.**

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 soussigné 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** 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.

P R I X

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de **TROIS CENT TRENTE MILLE EUROS (330 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant par virement le jour de la réalisation des présentes.

COUT DE L'OPERATION

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

Prix	330 000,00 EUR
Frais de la vente	22 400,00 EUR
Frais de dépôt de pièces	400,00 EUR
Travaux envisagés par le BENEFICIAIRE	++ 000,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble TROIS CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE EUROS	<u>++ 000,00 EUR</u>

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.
- 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 ».

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1°/Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE :

Purge des droits de préemption

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.

Purge des délais de recours des tiers et de retrait d'un arrêté délivrant un permis d'aménager modificatif

Un permis d'aménager modificatif a été délivré au **PROMETTANT** le 07 janvier 2021 par la mairie de BIVIERS, sous le numéro PA 038 045 19 10001 M01, dont une copie est annexée.

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **PROMETTANT**, pour la vente, d'une attestation de non recours en application de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme, et d'une attestation de non retrait.

L'affichage a eu lieu sur le BIEN, ainsi qu'il en est justifié par un constat d'huissier du 29 janvier 2021. Un second constat sera réalisé à l'expiration du délai de purge du recours des tiers.

En l'absence de ces attestations, les présentes seront considérées comme caduques, et ce sauf si le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir de cette condition suspensive.

2°/Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul,

auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières :

a) Droit de propriété

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

b) Capacité

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

c) 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 ne pourrait faire l'objet d'une mutation en raison de sa situation ou de son état.

d) 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**.

e) Permis de construire

Qu'il soit délivré au **BENEFICIAIRE** au plus tard le _____ un ou plusieurs permis de construire 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 _____ 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**, 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**.

f) 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.

g) 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.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis.

CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

1°) Soumission de la promesse à la condition suspensive légale

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-41 du Code de la consommation, il est ici indiqué que le prix de la vente sera payé à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore obtenus par le **BENEFICIAIRE**.

En conséquence, la présente promesse de vente se trouve soumise à la

condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 susvisé.

2°) Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive légale

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

Montant maximum : ,

Organismes sollicités : .

Durée : ,

Conditions financières :

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.

Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ces prêts seront considérés comme "obtenus" quand une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises au **BENEFICIAIRE**.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 susvisé, intervenir au plus tard le .

d) "L'obtention" ou la non "obtention" du ou des prêts demandés devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci dessus.

e) Renonciation à la condition suspensive.

La condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 susvisé, constitue pour le **BENEFICIAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 susvisé, dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait réputée accomplie.

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de trente jours à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT**.

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.

- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.

- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, les présentes seront considérées

comme caduques et non avenues. 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, et l'indemnité, si elle existe, acquise au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Indemnité d'immobilisation-Séquestre" si une indemnité d'immobilisation a été convenue aux présentes, dans l'hypothèse où il aura justifié dans les délais de la non-obtention de son prêt.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

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 la somme de seize mille cinq cents euros (16 500,00 eur), somme non supérieure à 5% du prix de vente et ce conformément aux dispositions de l'article R 442-12 du Code de l'urbanisme.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à verser à la comptabilité de l'Office Notarial, cette somme, dans le délai de DIX (10) jours à compter de la signature des présentes.

Dans l'hypothèse où le versement des sommes n'aurait pas lieu dans le délai prévu, les présentes seraient considérées comme caduques et non avenues et le **BENEFICIAIRE** déchu de tout droit d'exiger la réalisation des présentes, si bon semble au **PROMETTANT**.

Ces fonds seront indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

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

A cet effet, avec l'accord des parties, elle est versée entre les mains de Monsieur Emeric JOUVE, comptable en l'étude du notaire soussigné, qui en est constitué séquestre et qui acceptera par l'encaissement des fonds.

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente ou la non levée de l'option résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées, autre que celle résultant de l'application des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II du Livre III du Code de la consommation, et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera également restituée au **BENEFICIAIRE** dans les cas de défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêt susvisée, c'est-à-dire si le ou les prêt(s) que le **BENEFICIAIRE** a pu déclarer ci-dessus vouloir solliciter ne lui était pas accordé aux conditions de montant, de durée et de charge de remboursement ci-dessus définies, mais à la condition expresse que le **BENEFICIAIRE** justifie d'avoir sollicité le financement qui lui est nécessaire et s'être vu opposer un refus par, au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Pour pouvoir prétendre, à cette restitution, le **BENEFICIAIRE** devra produire

la réponse par simple lettre de chacun des organismes sollicités par lui, l'informant du refus du ou de l'un de ces prêt(s).

Le dépositaire devra alors restituer la somme dans un délai de trois mois

d) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le séquestre ci-dessus désigné conservera cette somme pour la remettre soit au **PROMETTANT** soit au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses ci-dessus définies.

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.

Et n'être concernées:

- Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
- Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

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.

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.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention	Immeuble bâti ou non	6 mois

	des risques		
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Lutte contre les termites

L'immeuble ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** 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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble n'est pas concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est annexée.

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 défaire*".

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.

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 par le notaire soussigné 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 travaux de construction sont réalisés 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 cahier des charges,
- le règlement dudit lotissement,
- le programme des travaux,

GARANTIE DEGRADATION SUR VOIRIE ET OUVRAGES COMMUNS

Le **BENEFICIAIRE** versera, le jour de la signature de l'acte de vente, la somme de DEUX MILLE EUROS (2 000,00 EUR) par lot acquis, sur un compte ouvert dans la comptabilité de Maître Arnaud GAY notaire susnommé, et ce à titre de provision pour réparation des dégâts ou dommages éventuels qui pourraient être causés à la voirie et aux ouvrages communs lors de la construction de son logement.

Le **BENEFICIAIRE** sera responsable de fait, à l'égard du lotisseur, des dégradations survenues sur ces biens lors de ces travaux. Il devra vérifier l'état des équipements communs tout au long de l'intervention de ses entrepreneurs et commis, de façon à ce qu'il ne lui soit pas opposé les dégradations qui ne s'avèreraient pas avoir été causées de son fait ou du fait de personnes dont il est responsable.

Cette somme restera en séquestre dans la comptabilité du notaire susnommé.

Tout ou partie de cette somme sera mise à la disposition du lotisseur, qui pourra faire procéder aux réparations des dégâts du fait des préposés du **BENEFICIAIRE** qui s'avèreraient nécessaires, dans la limite néanmoins des sommes disponibles. Le lotisseur avertira le **BENEFICIAIRE** des réparations nécessaires et de leur coût, et ce préalablement à leur exécution. Cet avertissement ouvrira un délai de huit jours francs permettant au **BENEFICIAIRE** d'éventuellement les contester. A défaut d'avertissement préalable, les dépenses faites lui seront inopposables. Le lotisseur devra justifier de cette information et de la non-contestation pour obtenir du notaire le déblocage des fonds nécessaires.

Le lotisseur fera restituer au **BENEFICIAIRE**, par le notaire, les provisions non-utilisées dès la constatation amiable entre les parties soit de l'exécution des travaux nécessaires, soit de l'absence de dégradations.

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 – OBLIGATIONS PARTICULIERES

1°) Ainsi qu'il résulte du cahier des charges reçu par Maître Arnaud GAY, notaire à MEYLAN (Isère), le 10 février 2021, en cours de publication au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, il est rappelé que les parcelles section AH numéros 81 et 82 sont grevées d'une servitude profitant aux propriétaires de la

parcelle cadastrée section AH numéro 86, externe au lotissement, mais qui partage les charges relatives à cette voie dans les termes de l'acte vente contenant constitution de servitude reçu par Maîtres Georges CARRIER notaire à LA TRONCHE et Henri BREILLET notaire à MONTBONNOT SAINT MARTIN le 04 janvier 1973 régulièrement publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1, le 18 janvier 1973 volume 415 numéro 8, dans les termes qui suivent :

« CREATION DE SERVITUDES

Pour la desserte de la parcelle de terrain vendue (Parcelle aujourd'hui cadastrée section AH numéro 86), du chemin communal « des Evêquaux », le vendeur concède à l'acquéreur (Monsieur et Madame BOURBOUSSON), une servitude de passage à tous usages en ce compris toutes canalisations, sur la bande de terrain en nature de chemin d'une largeur de cinq mètres, avec sa plateforme (teinte jaune sur le plan joint) cadastrée section D numéro 488 pour cinq cent soixante-quinze mètres carrés (aujourd'hui cadastrée AH 81) et numéro 489 pour vingt mètres carrés (aujourd'hui cadastrée AH 82), desservant en outre le surplus du terrain loti en deux lots, dont le sol sera propriété des acquéreurs des lots par moitié chacun ; tel que ce lotissement a été approuvé par arrêté préfectoral du treize janvier mil neuf cent soixante-douze, publié au 1^{er} bureau des hypothèques de GRENOBLE, le trente et un janvier mil neuf cent soixante-douze, volume 239 numéro 14.

De son côté et en compensation, l'acquéreur s'oblige à participer et rembourser aux copropriétaires du chemin à concurrence d'un tiers, les charges découlant de l'existence de cette voie commune, telles qu'elles paraissent être comprises dans l'article 21 du cahier des charges ci-après littéralement rapporté, lesdites charges devant être décidées d'un commun accord entre les copropriétaires de la voie et Monsieur et Madame BOURBOUSSON. »

Pour les besoins de la servitude qui précède, il est ici rappelé les stipulations de l'article 21 de l'ancien cahier des charges :

« ARTICLE XXI - REPARTITION DES CHARGES COMMUNES :

Les charges communes comprennent :

- *les frais de gérance, d'entretien et de nettoyage de la chaussée et des caniveaux, de déneigement, de réparation, les aménagements complémentaires, les impôts, les assurances, et dépenses de toute nature afférentes aux canalisations et ouvrage à usage commun, à l'ensemble des acquéreurs du lotissement, tant que ces voies, canalisations et ouvrages n'auront pas été pris en charge par la commune.*

Les charges communes seront supportées par chacun des lots à concurrence d'une part par lot.

Dans le cas d'acquisition de plusieurs lots par un seul et même acquéreur, celui-ci cumulera le nombre de parts affectées à chacun des lots acquis.

Dans le cas d'acquisition de plusieurs lots par un nombre d'acquéreurs inférieur au nombre de lots acquis, la répartition des parts entre eux se fera proportionnellement aux surfaces attribuées à chacun. »

Etant ici précisé que la servitude susrelatée, portant sur le chemin d'accès cadastré section AH numéros 81 et 82 profitant à la propriété cadastrée section AH numéro 86 continue à exister, et dont l'article 21 de l'ancien cahier des charges supprimé est simplement rappelé pour permettre la poursuite de la bonne application de ladite servitude entre les colotis et le bénéficiaire de la servitude, sans qu'il ne conserve de validité contractuelle entre les colotis.

2°) Pour permettre la réalisation du lotissement dont le BIEN constitue l'un des lots, le LOTISSEUR a sollicité Monsieur et Madame Jean MARRON, propriétaires des parcelles cadastrées section AH numéros 83 et 84, à l'effet de refonder le cahier des charges constitué à l'origine du lotissement autorisé par arrêté du 13 janvier 1972 de Monsieur le Préfet de l'Isère enregistré sous le n°72-229, lequel a été publié au bureau des hypothèques de GRENOBLE 1 le 31 janvier 1972 volume 239 numéro 14.

Monsieur et Madame Jean MARRON ont accepté sous plusieurs conditions impulsives et déterminantes, ici rappelées :

«

- que nul ne puisse faire une quelconque demande à quelque titre que ce soit concernant les arbres se trouvant sur leur propriété ;
- que le lotissement garde un caractère paisible et calme, d'où une destination limitée et l'exclusion de constructions à caractère collectif ou multiple par lot ;
- que les travaux nécessaires à la viabilisation des lots issus de la future division du lot numéro 1 soient supportés en totalité par les consorts ODION, en ce compris tous travaux et frais relatifs au passage de réseaux dans la voie de desserte, son renforcement et sa remise en état à l'identique ou améliorée, sans participation financière de la part de Monsieur et Madame Jean MARRON. **Par exception**, à ceci, Monsieur et Madame Jean MARRON ont accepté à titre définitif de participer :
 - o à concurrence du tiers, à la création du nouveau réseau d'eau potable, du fait de l'impossibilité de conserver le réseau d'eau potable existant de par sa vétusté. Les Consorts ODION assumant le tiers leur incombant, et ayant fait l'avance du tiers restant incombant au propriétaire de la parcelle AH 86 pour le cas où il déciderait de s'y raccorder.
 - o à concurrence du tiers, à la réfection du réseau d'eaux usées. Les Consorts ODION assumant le tiers leur incombant, et le propriétaire de la parcelle AH 86 ayant assumé le tiers lui incombant également, en vertu de la servitude sus-énoncée. »

Ceci résulte notamment de l'article 16 du cahier des charges :

« ARTICLE 16 - SERVITUDES ET CHARGES PARTICULIERES

**Il est ici précisé que de hauts arbres existent sur le lot numéro DEUX (2) cadastré section AH numéro 84, propriété de Monsieur et Madame Jean MARRON.*

Les propriétaires ne pourront opposer aucune objection au sujet desdits arbres quelle que soit la gêne que ceux-ci leur occasionnerait (vue, feuilles/aiguilles, ombre...).

Ceci est une condition impulsive et déterminante sans laquelle Monsieur et Madame Jean MARRON n'auraient pas accepté l'établissement du nouveau cahier des charges.

Par suite, tout propriétaire s'oblige à effectuer l'information de ses ayants-droit de la présente clause.

Cette restriction demeurera applicable tant que l'un de Monsieur et Madame MARRON et leurs descendants seront propriétaires en tout ou partie du lot numéro DEUX (2). »

A ce sujet, il est ici précisé qu'un compteur général d'eau potable du lotissement sera posé, et que les charges y afférentes seront réparties entre les membres du lotissement conformément au cahier des charges. Pour le cas où l'abonnement à ce compteur serait pris au nom d'un colotis, celui-ci sera fondé à en obtenir le remboursement à due concurrence de chacun de ses colotis, ainsi que le BENEFICIAIRE s'y engage.

3°) Ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître Arnaud GAY, notaire à MEYLAN (Isère), le 10 février 2021, en cours de publication au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, il a été constitué une servitude réciproque dite de « non

aedificandi » entre les lots formant le lotissement objet des présentes, et la propriété voisine cadastrée section AH numéro 84, dans les termes suivants :

« Constitution de servitude non aedificandi réciproque

Les propriétaires des fonds ci-dessus visés se consentent réciproquement une servitude non aedificandi.

La servitude non aedificandi est conventionnellement définie entre les parties comme une servitude interdisant l'édification de toutes sortes de constructions, mêmes enterrées, quelles qu'en soit la destination et la superficie, qu'elles soient temporaires ou définitives, démontables ou non, ainsi que l'installation de voiries et emplacements de stationnement sur tout ou partie de la parcelle grevée de cette servitude.

Cette servitude n'empêchera pas le passage de canalisation et réseaux enterrés sous son emprise.

Par exception, les voies d'accès, cour, et installations existantes de la propriété cadastrée section AH numéro 84 pourront demeurer sur l'emprise de la servitude, au même titre que le propriétaire de la parcelle cadastrée section AH numéro 84 pourra procéder, sur l'emprise de la servitude, à la création de toute voie d'accès - les emplacements de stationnement demeurant exclus - lui permettant de réaliser une opération de lotissement sur sa propriété.

Cette servitude est consentie à titre gratuit, réel et perpétuel.

L'emprise de cette servitude consiste en une bande de CINQ (5) mètres de largeur de part et d'autre de la limite de propriété entre les deux fonds, matérialisée sous hachures vertes sur le plan de servitude demeuré ci-après annexé,

4°) Ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître Arnaud GAY, notaire à MEYLAN (Isère), le 10 février 2021, en cours de publication au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, il a été constitué une servitude réciproque dite de « *non altius tollendi* » entre les lots formant le lotissement objet des présentes, dans les termes suivants :

« Constitution de servitude non altius tollendi réciproque

Les propriétaires des fonds ci-dessus visés se consentent réciproquement une servitude non altius tollendi afin de préserver le point de vue dont chaque fonds jouit.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire de chacun des quatre fonds susvisés constitue au profit des trois autres fonds, ce qui est accepté par chaque propriétaire, et de ses propriétaires successifs, pour préserver la lumière et la vue dont jouit ledit fonds, une servitude limitant la hauteur du point le plus haut des constructions (et de toutes adjonctions telles que cheminées, antennes...) et des plantations et clôtures (en tout point), de la manière suivante :

Premier fonds, lot numéro 3 : limite altimétrique de 367,00 mètres NGF

Deuxième fonds, lot numéro 4 : limite altimétrique de 365,00 mètres NGF

Troisième fonds, lot numéro 5 : limite altimétrique de 363,00 mètres NGF

Quatrième fonds, lot numéro 6 : limite altimétrique de 359,00 mètres NGF

Cette servitude est consentie à titre gratuit, réel et perpétuel.

L'emprise de cette servitude consiste en la totalité des parcelles constituant les fonds. »

ENGAGEMENT FINANCIERE VIS-A-VIS DU PROMETTANT

Ainsi qu'il a été relaté ci-dessus au paragraphe SERVITUDES, le PROMETTANT a fait l'avance, pour les propriétaires de la parcelle cadastrée section AH numéro 86, du tiers des coûts relatifs à la création du nouveau réseau d'eau potable, du fait de l'impossibilité de conserver le réseau d'eau potable existant de par sa vétusté.

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé que pour le cas où le

propriétaire de la parcelle AH 86, bénéficiant de la servitude ci-dessus visée, déciderait de se raccorder au nouveau réseau d'eau potable, les propriétaires du réseau et de la voie cadastrée section AH numéros 81 et 82, seront fondés à demander au propriétaire de la parcelle AH 86, sa participation.

Le BENEFCIAIRE s'engage ainsi à reverser au PROMETTANT, qui en a fait l'avance, toutes sommes versées à ce titre par le propriétaire de la parcelle AH 86.

A titre informatif, la quote-part avancée par le PROMETTANT relative à la mise en place de ce nouveau réseau d'eau potable, s'élève à la somme de ++++

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.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

Le **BENEFCIAIRE** s'engage à verser **dans un délai de DIX (10) jours à compter de la signature des présentes**, en la comptabilité du notaire soussigné la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) s'appliquant :

1 - Au coût de la présente promesse de vente à raison de la somme de TROIS CENT CINQ EUROS (305,00 EUR), correspondant :

- au droit fixe d'enregistrement pour la somme de 125.00 € dû au Trésor Public,

- aux honoraires de rédaction de la présente promesse pour la somme de 150 € hors taxes, soit la somme toutes taxes comprises de 180,00 €, en vertu des dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 201 6-230 du 26 février 2016 et telle que ce montant résulte de la convention d'honoraires signée ce jour par le BENEFCIAIRE.

Cette somme de TROIS CENT CINQ EUROS (305,00 EUR) restera acquise à l'office notarial dans tous les cas même dans celui de l'exercice par le BENEFCIAIRE de son droit de rétractation s'il en bénéficie.

2- A la provision sur frais de l'acte authentique de réitération des présentes à raison de CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (195,00 EUR) ;

le BENEFCIAIRE autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes. Cette somme viendra en compte sur les frais de l'acte réitératif lors de la réalisation de l'acte authentique.

De convention entre les parties, le **PROMETTANT** supportera cette somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente comme en cas de non réalisation de son fait.

De plus, les parties demandent au rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la levée des conditions suspensives, et toutes sommes alors engagées par l'office pour cette constitution ne fera l'objet d'aucune restitution.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFCIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le

notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

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.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

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.

DECLARATION FISCALE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** ne sont pas assujettis à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

La vente entre dans le champ d'application des droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des impôts

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** par suite des actes suivants :

*d'un acte reçu par Maître Fabrice RICHY, lors notaire à GRENOBLE le 29 octobre 2014, régulièrement publié au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, le 30 octobre 2014 volume 2014P numéro 6423

*d'un acte reçu par Maître Philippe EXERTIER, lors notaire à GRENOBLE le 24 janvier 2017, régulièrement publié au service de publicité foncière de GRENOBLE 1, le 09 février 2017 volume 2017P numéro 976

Conformément au BOI-RFPI-PVI-20-20-20130809, il y a lieu d'appliquer en l'espèce le régime des immeubles acquis par fractions successives aux termes duquel il convient d'établir la plus-values ou la moins-value afférente à chacune de ces fractions selon les règles qui lui sont propres, les dépenses étant alors réparties au prorata de la surface ou des millièmes si copropriété, et la moins-value brute, si elle existe, devant être imputée sur la plus-value brute corrigée de l'abattement pour durée de détention.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE - DISPENSE

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

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

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

Article 1605 nonies III du Code général des impôts

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

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.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son 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, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Frédéric LAROCHE :

Madame Florence WROBEL :

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.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

RENONCIATION A L'IMPREVISION

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

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

DESIGNATION DE LA LOI APPLICABLE AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES CONTENUES DANS L'ACTE

Le présent contrat renferme des questions de droit qui relèvent de plusieurs Etats ayant des ordres juridiques différents.

Les parties, voulant qu'il ne soit régi que par une loi unique comme le permet l'article trois du règlement (CE) numéro 593/2008 du Parlement européen et du Conseil du 17 juin 2008, décident de le soumettre à la loi française, le tout compte tenu de son champ d'application matériel défini en son article premier.

ELECTION DE FOR

Compte tenu du choix de la loi française, les parties entendent que les juridictions françaises puissent être compétentes en cas de difficultés.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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