

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

AG
100860



TB/AG/ 100860905 Projet du 30/07/2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le
A ALBERTVILLE (Savoie), 144 Avenue du Général de Gaulle, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Tristan Boullé, notaire, associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à ALBERTVILLE (Savoie), 144 Avenue du Général de Gaulle, soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 73026,

Reçoit l'acte authentique de **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE** objet des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La **COMMUNE DE CREST-VOLAND**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Savoie, dont l'adresse du siège est à CREST-VOLAND (73590), 93 place du Bouloz, identifiée sous le numéro SIREN 217300946.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **LEGENDRE IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 300000 €, dont le siège est à SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (35136), 5 rue Louis Jacques Daguerre, identifiée au SIREN sous le numéro 421061680 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

QUOTITES VENDUES

La Commune de CREST-VOLAND vend la pleine propriété du BIEN.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **LEGENDRE IMMOBILIER** fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du **BIEN**.

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 société LEGENDRE IMMOBILIER

- Attestation d'immatriculation au Registre national des entreprises.
- Extrait K bis.
- Certificat de non-faillite.
- 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 **Commune de CREST-VOLAND** est représentée à l'acte par Monsieur Christophe RAMBAUD, à ce présent, en sa qualité de Maire de ladite Commune.

- La Société dénommée **LEGENDRE IMMOBILIER** est représentée à l'acte par Monsieur Fabien MAROLLEAU, Directeur de Région Alpes de la société dénommée LEGENDRE IMMOBILIER susnommée, à ce présent,

Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 5 février 2025, demeurée ci-après annexée, qui lui a été consentie par Monsieur Charles-Antoine CORRE, en qualité de Directeur Général Délégué de la société dénommée **GROUPE LEGENDRE**, Société par Actions Simplifiée au capital de 48 204 500 Euros, dont le siège social est 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE, identifiée au SIREN sous le numéro 934 481 334 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES,

Fonctions auxquelles il a été nommé aux termes d'une décision en date du 31 janvier 2025, dont copie est demeurée ci-après annexée, avec prise d'effet au 1er février 2025, de la Présidente de la Société GROUPE LEGENDRE, la Société dénommée **PFL**, avec tous pouvoirs sur le périmètre de LEGENDRE IMMOBILIER et de toutes ses filiales dans le respect des dispositions statutaires,

Ladite société dénommée **PFL**, Société par Actions simplifiée au capital de 10.065.600 euros dont le siège social est 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE, identifiée sous le numéro 440 919 777 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, agissant elle-même en qualité de Présidente statutaire de la Société GROUPE LEGENDRE.

Elle-même représentée par sa Présidente, la société dénommée **VL MANAGEMENT**, Société à responsabilité limitée au capital de 10 000€ dont le siège social est 5 rue Louis-Jacques Daguerre 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE,

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 908 281 249, elle-même représentée par son Gérant, Monsieur Vincent LEGENDRE.

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.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes :

1- d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du 27 novembre 2024 télétransmise à la Préfecture de la Savoie le 5 décembre 2024, **dont une ampliation est annexée.**

La délibération a été prise sans avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, la commune ayant une population ne dépassant pas les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Le représentant de la commune déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit ;
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

2- d'une seconde délibération motivée du conseil municipal en date du 1^{er} avril 2025 télétransmise à la préfecture le 7 avril 2025, **dont une ampliation est annexée.**

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

3- d'une troisième délibération motivée du conseil municipal **en date du 2025** télétransmise à la préfecture **le 2025**, **dont une ampliation est annexée.**

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

Observation étant faite que le délai de recours, retrait et déferé préfectoral contre ladite délibération n'est pas purgé à ce jour.

Néanmoins, les parties requièrent expressément le notaire soussigné de régulariser le présent acte en l'état de cette situation. Il est ici précisé que l'absence de recours contre ladite délibération est une condition suspensive de la constatation de la réalisation des présentes par acte authentique.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

- **OBJET DU CONTRAT**
- **TERMINOLOGIE**
- **IDENTIFICATION DU BIEN**
- **DELAI - REALISATION - CARENCE**
- **PROPRIETE - JOUISSANCE**
- **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**
- **RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**
- **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**
- **CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**
- **DIAGNOSTICS**
- **FISCALITE**
- **SUBSTITUTION**
- **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**
- **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE**

Préalablement aux présentes, les PARTIES exposent ce qui suit :

EXPOSE PREALABLE

I - Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 15 avril 2025, les PARTIES ont conclu une promesse unilatérale de vente concernant le tènement immobilier objet des présentes.

Cet acte a été autorisé suivant délibérations du Conseil Municipal de la Commune de CREST-VOLANT des 27 novembre 2024 et 1^{er} avril 2025 ci-dessus visées.

Postérieurement à l'établissement dudit acte, il est apparu que le tènement immobilier objet des présentes dépend en réalité du Domaine Public de ladite Commune au sens de l'article L 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) qui dispose : « *sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage*

direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public ».

Le bâtiment édifié sur le tènement immobilier ci-après désigné étant à l'usage unique de la Commune mais abritant divers équipements et matériels communaux affectés à un service public, ce tènement dépend donc du Domaine Public de la Commune.

En conséquence, il est apparu nécessaire qu'une procédure de déclassement dudit tènement immobilier soit initiée.

La promesse unilatérale de vente susvisée :

- ne pouvant avoir été précédée d'une désaffectation du tènement, préalablement à son déclassement,
- et ne pouvant juridiquement contenir une condition suspensive de déclassement par anticipation au sens de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) qui dispose : « *par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement* »,

Le Conseil Municipal de ladite Commune a autorisé une procédure de déclassement par anticipation par délibération du 23 mai 2025 susvisée, laquelle était accompagnée de l'étude d'impact demeurée ci-après annexée.

Aux termes de cette délibération, il a été convenu que la désaffectation du tènement immobilier objet des présentes intervienne au plus tard le 31 décembre 2026.

Afin d'éviter toute remise en cause ultérieure des engagements du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE tels que convenues aux termes de la promesse de vente susvisée du 15 avril 2025, les PARTIES aux présentes sont convenus d'établir une nouvelle promesse de vente remplaçant purement et simplement celle précédemment établie.

Il – La réalisation du projet du BENEFICIAIRE nécessitant notamment la modification du PLU de la Commune de CREST-VOLAND, il est apparu de nouvelles contraintes lors de l'élaboration du projet correspondant, obligeant à revoir les délais initialement convenus aux termes de la première promesse de vente ci-dessus visée, justifiant également l'établissement du présent acte.

CECI EXPOSÉ, il est passé à l'acte de promesse unilatérale de vente objet des présentes.

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

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.

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CREST-VOLAND (SAVOIE) (73590), 5449F Le Biollet.

Une parcelle de terrain à bâtir d'une superficie de **4.200 m² environ** à détacher de la parcelle ci-dessous de plus grande contenance, sur laquelle est implanté le centre technique municipal destiné à être démoli,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	4358	5449F LE BIOLLET	01 ha 44 a 30 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Un extrait de plan Géoportail avec vue aérienne est annexé.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée A 4358 est d'une contenance totale de 14.430 m² de laquelle sera distraite la contenance vendue et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du BENEFICIAIRE par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan d'assiette foncière et au plan de division établis et approuvés par les parties, lesquels sont annexés.

IMMEUBLE A DEMOLIR

Le BENEFICIAIRE acquiert le bien en l'état, lequel sera vidé de l'ensemble de son matériel technique, consommable, roulant et mobilier au plus tard au jour de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE alors devenu ACQUEREUR, ci-après convenue.

Les présentes sont notamment soumises à la condition suspensive de l'obtention, par le BENEFICIAIRE, d'un permis de construire valant permis de démolir purgé de tous recours ainsi qu'il sera dit ci-après.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître JAFFLIN, notaire à ALBERTVILLE le 1er février 2011 publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1, le 4 février 2011 volume 2011P, numéro 2093.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 3 mai 2011 et publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1, le 6 mai 2011 volume 2011P numéro 6763.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de CHAMBERY 1 ci-dessus indiqué a fusionné avec celui DE LA SAVOIE auprès duquel l'acte sera déposé.

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.

INFORMATION PREALABLE

Les PARTIES ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait 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 ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAJ

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 2 mars 2027, à dix-huit heures.

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

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 cette prorogation puisse excéder trente jours.

En outre, et nonobstant la prorogation automatique ci-avant analysée, la présente promesse pourra être prorogée conventionnellement entre les parties par tous moyens (avenant sous seing privé, échange de courriers simples ou courriels).

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFICIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes.

L'attention du BENEFCIAIRE 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.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Tristan BOULLÉ, notaire soussigné.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

LEVÉE D'OPTION PAR LE BENEFCIAIRE

Dans le cas où l'ensemble des conditions suspensives prévues aux présentes sont réalisées, le BENEFCIAIRE pourra lever l'option au plus tard le 26 février 2027 afin de rendre possible la signature de l'acte définitif au plus tard dans le délai de réalisation ci-dessus convenu.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le BENEFCIAIRE n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFCIAIRE de l'acquiescer, et ce sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le BENEFCIAIRE a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la PARTIE la plus diligente mettra l'autre PARTIE en demeure, par acte de Commissaire de justice, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des PARTIES refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du PROMETTANT ou du BENEFCIAIRE. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des PARTIES a son propre notaire, par le notaire du PROMETTANT en cas de défaut du BENEFCIAIRE et par le notaire du BENEFCIAIRE en cas de défaut du PROMETTANT.

En cas de défaut du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le PROMETTANT dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du BENEFICIAIRE qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option et la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, le PROMETTANT pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le BENEFICIAIRE dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le PROMETTANT reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation ci-après visée dans l'acte, au titre de l'indemnisation de son préjudice.

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. Le PROMETTANT ne peut plus, 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. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. 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 tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFICIAIRE venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe "Délai" ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux PARTIES de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver

définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique mais il en aura la jouissance au plus tard le 3 octobre 2027 par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre, pour cette date, le BIEN libre de toute location ou occupation, et s'obligeant à les débarrasser de tous meubles et objets quelconques non compris aux présentes à cette date.

Jusqu'à cette date, le PROMETTANT ne sera redevable d'aucune somme envers le BENEFICIAIRE en contrepartie de cette réserve de jouissance.

Le PROMETTANT s'engage à informer le BENEFICIAIRE par simple courrier ou courriel avec demande d'accusé de réception, quinze jours avant la date du 3 octobre 2027, de la confirmation de la libération effective des lieux pour ladite date. Cette libération effective devra avoir été constatée et confirmée par le BENEFICIAIRE dans ce même délai.

Le PROMETTANT, pour profiter de cette jouissance, devra s'assurer au titre des risques locatifs et en justifier préalablement auprès du BENEFICIAIRE.

Les PARTIES font leur affaire personnelle des décomptes à effectuer entre eux prorata temporis au titre de la consommation d'énergie et des charges dites locatives. Le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR ne les prenant en charge qu'à compter de la libération effective des lieux.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Il est convenu qu'au cas où le BIEN ne serait pas libre à la date susvisée, et compte tenu de l'obligation de désaffectation du BIEN au plus tard le 31 décembre 2027 tel que rappelée ci-dessus, le PROMETTANT s'oblige à régler au BENEFICIAIRE qui accepte, une indemnité forfaitaire de DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2.500,00 Euros) par jour de retard, à titre de stipulation de pénalité, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du BENEFICIAIRE de poursuivre la libération des lieux.

Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle du BIEN.

Cette indemnité sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de libérer le BIEN, faite par acte extrajudiciaire, dont le coût avancé par le BENEFICIAIRE devra lui être remboursé par le PROMETTANT, **et sera imputée directement et automatiquement sur la partie du prix de vente restant due.**

Il est convenu que dans le cas où il s'avérait, dès avant la date du 3 octobre 2027, que le délai ci-dessus ne puisse pas être respecté par le PROMETTANT malgré ses meilleurs efforts, les parties s'engagent dès à présent à se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente convention. A défaut d'entente entre les parties, avant la date du 3 octobre 2027, sur de nouvelles modalités de libération des lieux par le PROMETTANT, l'astreinte ci-dessus fixée restera applicable à compter de cette dernière date.

Les parties conviennent d'un commun accord qu'il ne sera procédé, en garantie de l'engagement du PROMETTANT de rendre les lieux libres de toute occupation, à aucun séquestre en la comptabilité du notaire soussigné lors de la signature de l'acte définitif d'une partie du prix qui sera payé comptant par le BENEFICIAIRE, tel que ci-après stipulé.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **DEUX MILLIONS SEPT CENT MILLE EUROS (2 700 000,00 EUR) net vendeur**, dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après :

- à concurrence de DEUX MILLIONS D'EUROS (2 000 000,00 EUR) payable comptant le jour de la signature de la vente,
- à concurrence de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR), payable à terme **au plus tard dans les sept (7) jours de la réception, par le BENEFICIAIRE, d'un courrier du PROMETTANT confirmant la totale libération des lieux tel qu'indiqué ci-avant (libération qui devra être également constatée par le BENEFICIAIRE)**. Le solde de prix ne sera productif d'aucun intérêt.

A la garantie du paiement total du prix, au cas de réalisation, il sera fait réserve de l'hypothèque légale du vendeur et de l'action résolutoire. Dans le cas où le BENEFICIAIRE, alors acquéreur, financerait partie de son prix au moyen de prêts - ne faisant l'objet d'aucune condition suspensive aux présentes - qui lui auraient été consentis par des Etablissements Financiers exigeant à la garantie de ces prêts, une inscription hypothécaire, le PROMETTANT accepte dès à présent, que ces Etablissements Financiers viennent en premier rang, et accepte de renoncer à son action résolutoire aussi longtemps que les prêts consentis par ces Etablissements ne seraient pas remboursés.

FRAIS

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

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.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTION

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135 000,00 EUR).

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au PROMETTANT par le BENEFICIAIRE au cas de non réalisation sera garanti par la remise au plus tard dans le délai de trente (30) jours qui suivront la réalisation de la condition suspensive d'obtention par le PROMETTANT du permis de construire purgé de tous recours autorisant l'édification du nouveau centre technique, sauf renonciation par ledit PROMETTANT à cette condition, entre les mains de Maître Tristan BOULLÉ pour le compte du PROMETTANT, d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au PROMETTANT ladite indemnité d'immobilisation dans le cas où le BENEFICIAIRE ne demanderait pas l'exécution de la présente promesse de vente dans les délais et conditions convenus et ce malgré la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir la caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité

du notaire soussigné, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée en lieu et place de la caution :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au BENEFICIAIRE dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et à laquelle le BENEFICIAIRE n'aurait pas renoncé.
- Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues après mise en demeure préalable restée infructueuse.

STIPULATION DE PENALITE

Si après levée d'option par le BENEFICIAIRE, l'une des parties se refuse à exécuter les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, elle devra verser à l'autre partie, à titre de clause pénale, la somme forfaitaire de DEUX CENT SOIXANTE DIX MILLE EUROS (270 000 €). Si la somme est due par le BENEFICIAIRE, le montant de l'indemnité d'immobilisation s'imputera à due concurrence.

Il est convenu entre les parties que la caducité de la vente ne remettra pas en cause l'existence de la présente clause pénale qui ne pourra en aucun cas être considérée comme une faculté de dédit et que la partie non défaillante restera libre de poursuivre l'exécution forcée de la vente, si bon lui semble.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

Absence de recours contre la délibération

prise par le Conseil Municipal le 2025

La présente promesse de vente est consentie sous la condition suspensive que la délibération prise par la Commune le 2025 n'ait fait l'objet d'aucun recours d'aucune sorte.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

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

Toute renonciation à une ou plusieurs conditions suspensives devra être expresse et non équivoque.

Origine de propriété

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

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

Situation hypothécaire

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

Obtention d'un certificat d'urbanisme informatif

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'un certificat d'urbanisme "informatif" conformément aux dispositions de l'article L 410-1 premier alinéa du Code de l'urbanisme, certificat ne devant révéler aucune contrainte ou servitude susceptible de déprécier la valeur de l'immeuble ou de nuire à la destination à laquelle le BENEFICIAIRE l'envisage ou d'augmenter notablement l'investissement au Projet.

Obtention d'un permis de construire valant démolition

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un **permis de construire purgé de tous recours notamment contentieux, déféré et retrait au plus tard le 30 juin 2026, ce permis de construire valant démolition devant autoriser la construction d'une surface de plancher minimum de 2.500 m2 de logements en accession libre (pas de logements sociaux).**

A cet effet, le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à déposer à ses frais le dossier de demande de permis de construire, ce dépôt devant intervenir au plus tard le 30 novembre 2025.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

. Si le permis est accordé (uniquement expressément), le BENEFICIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFICIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par un Commissaire de justice cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

- Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
- Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Modification du PLU

La réalisation des présentes est soumise à la modification préalable du PLU de la Commune afin notamment que l'accès au tènement immobilier et l'ensemble de l'assiette parcellaire objet des présentes, dont une partie est actuellement partiellement en zone AP, soit classé en zone constructible, afin de permettre au BENEFCIAIRE d'obtenir un arrêté de permis de construire purgé de tous recours tel qu'indiqué ci-avant.

Le projet de modification est annexé aux présentes.

Cette modification du PLU devra être définitive (purgée de tout recours) et exécutoire et ce, impérativement avant l'obtention, par le BENEFCIAIRE, de l'arrêté de permis de construire.

A cet effet, le représentant de la Commune déclare que la procédure de modification du PLU a été initiée le 20 février 2025, de sorte qu'il puisse être rendu possible que cette modification soit exécutoire dans le délai d'instruction dudit permis de construire.

La non-obtention, par le BENEFCIAIRE, de l'arrêté de permis de construire, dans les conditions ci-dessus précisées, en raison de l'absence de classement en zone constructible de l'accès audit tènement ne pourra être considérée comme imputable au BENEFCIAIRE et constitue en outre une condition essentielle et déterminante de son engagement.

Taxes d'urbanisme

Les présentes sont soumises à la condition suspensive qu'aucune taxe supplémentaire autre que la Participation de type pour Raccordement à l'assainissement collectif (PFAC) due par le BENEFCIAIRE du fait de son projet de construction ne soit instituée à la date de délivrance de l'arrêté autorisant le permis de construire objet des présentes.

NON PRESCRIPTION DE DIAGNOSTIC ET/OU FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive particulière stipulée au profit du BENEFCIAIRE de l'absence de prescriptions de diagnostic et de fouilles archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

GARANTIE FINANCIERE D'ACHEVEMENT

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par le BENEFCIAIRE d'un accord de principe pour la délivrance d'une garantie financière d'achèvement. Il est précisé que le BENEFCIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT de la réalisation ou non de cette condition **au plus tard le 26 février 2027**. La présente condition est stipulée dans l'intérêt du BENEFCIAIRE, lequel pourra toujours y renoncer.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFCIAIRE

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE, aux frais exclusifs de ce dernier et sous sa seule responsabilité :

- à effectuer tous relevés, sondages, études, prélèvements et analyses de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention des permis ci-avant analysés, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu, sans que cette autorisation soit constitutive d'une condition suspensive particulière au titre du résultat de ces relevés, sondages, études, prélèvements et analyses,
- à déposer en vue du permis sus-analysé, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires,
- à mettre en place sur le terrain, les panneaux de commercialisation et un bureau de vente - y compris aménagements viaires et accès attenants nécessaires à son activité conformément à la réglementation en vigueur,
- A procéder, dès obtention de ces autorisations d'urbanisme, aux formalités d'affichage sur le terrain prescrites par le Code de l'Urbanisme sur le bien objet des présentes.
- **A procéder dès l'obtention du permis de construire aux opérations de commercialisation du programme à édifier tant par la mise en place de panneaux publicitaires que d'une bulle de vente sur le tènement vendu que par toutes opérations publicitaires quelle qu'en soit la nature. Sans pour autant pouvoir gêner l'usage du CTM jusqu'à la libération effective de jouissance.**

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE SEUL LE PROMETTANT POURRA RENONCER

La présente promesse de vente est faite sous la condition suspensive suivante à laquelle seul le PROMETTANT pourra renoncer, cette condition étant considérée comme suspensive en raison de la nécessité, pour le PROMETTANT, de devoir faire édifier un nouveau centre technique municipal en remplacement de celui existant devant être démoli :

Obtention par le PROMETTANT d'un permis de construire

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le PROMETTANT **d'un permis de construire purgé de tous recours au plus tard le** [REDACTED], pour la réalisation, sur un tènement immobilier lui appartenant, de l'opération suivante :

Construction d'un nouveau centre technique en remplacement de celui actuellement édifié sur le BIEN, d'une surface de plancher minimum de 550 m2, correspondant à la partie chauffée et aux box de stockage, hors garages.

Il est précisé que le PROMETTANT a déposé un dossier de demande de permis de construire le 15 avril 2025, ainsi qu'il résulte du récépissé délivré par l'autorité compétente demeuré ci-après annexé.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le

permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le PROMETTANT à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le PROMETTANT s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du BENEFCIAIRE, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le PROMETTANT devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par Commissaire de justice cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

CONDITION RESOLUTOIRE DE LA VENTE DEFINITIVE

Il est rappelé le contenu de l'article L. 2141-2 du CGPPP qui dispose :

« Par dérogation à l'article L. 2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. ».

La désaffectation du BIEN devant intervenir au plus tard le 31 décembre 2026 tel que convenu aux termes de la délibération du Conseil Municipal susvisée du 23 mai 2025, **l'acte authentique de vente constatant la réalisation des présentes contiendra une condition résolutoire de cette dernière en cas de non désaffectation dudit tènement dans le délai imparti.**

La résolution de la vente entraînant l'obligation par la Commune de restituer au BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR la partie du prix de vente stipulée payable comptant alors préalablement versée, et pour l'ACQUEREUR la restitution du BIEN à la Commune, il est convenu qu'à cette partie du prix restituée par la Commune s'ajoutera le versement par cette dernière à l'ACQUEREUR d'une pénalité forfaitaire de DEUX CENTS MILLE EUROS (200.000 Euros) en dédommagement du préjudice financier subi par ce dernier en raison du non-respect par le PROMETTANT de son obligation de désaffectation du BIEN.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le PROMETTANT s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions avant la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

Un état hypothécaire obtenu à la date du 14 février 2025, dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le PROMETTANT déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

Les parties conviennent que seront créées aux termes de l'acte définitif les servitudes de tréfonds, de passage et de raccordement de réseaux et canalisations figurant aux termes du projet ci-annexé.

ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le PROMETTANT s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du BIEN figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le PROMETTANT a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le BENEFICIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

Toutefois, le PROMETTANT est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

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

Le BENEFICIAIRE règlera au PROMETTANT, à compter de la libération effective des lieux, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés par convention entre les PARTIES sur le montant de la dernière imposition, et calculés, compte tenu du différé de jouissance, pour la période courant de ladite libération des lieux au 31 décembre de la même année.

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A L’URBANISME

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le BENEFICIAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

"L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les

actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

LOI MONTAGNE

Le BENEFCIAIRE reconnaît que la situation de l'immeuble le soumet aux dispositions de la loi montagne, codifiée aux articles L 122-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

Il déclare être informé des prescriptions édictées par cette loi et les textes pris pour son application concernant la limitation de l'urbanisation des espaces de montagnes ou proches de celles-ci, la limitation des constructions dans et hors des zones urbanisées ou d'urbanisation future, la limitation des terrains de camping ou de stationnement des caravanes, la préservation des espaces terrestres et montagnards remarquables et la limitation des travaux et aménagements possibles.

Les dispositions relatives à l'aménagement et à la protection de la montagne s'appliquent pour l'exécution :

- des travaux,
- des constructions,
- des défrichements,
- des plantations,
- des aménagements,
- des installations et travaux divers,
- de la création de lotissement,
- de l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
- de l'établissement de clôtures,
- de la réalisation de remontées mécaniques et d'aménagement de pistes,
- de l'ouverture des carrières,
- de la recherche et exploitation des minerais,
- des installations classées pour la protection de l'environnement.

Les dispositions d'urbanisme de la loi montagne sont opposables directement aux autorisations de construire mais également à ce qui peut être réalisé sans autorisations de construire. Elles sont d'une valeur juridique supérieure au plan local d'urbanisme, le BENEFCIAIRE déclare avoir été averti que la constructibilité d'un terrain peut être remise en cause par une interprétation restrictive que pourrait faire le juge administratif.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

L'immeuble doit faire l'objet d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, s'agissant d'une division en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le bâtiment existant a été édifié en vertu d'un permis de construire délivré le 21 septembre 2010 sous le numéro PC 073 094 10 D1009.

Une copie de ce permis est annexée.

DIAGNOSTICS

Le dossier est susceptible de comprendre les différents diagnostics immobiliers suivants :

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 des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment).	5 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 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	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	Immeuble bâti	La durée du plan

	l'urbanisme		
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le PROMETTANT ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le BIEN a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au PROMETTANT de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le BIEN a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997 par suite les dispositions susvisées n'ont pas vocation à s'appliquer.

Termites

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de

déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les PARTIES déclarent que le BIEN ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée en tout ou partie depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas affecté à l'habitation. Il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Le BIEN n'est pas concerné par cette réglementation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le PROMETTANT atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes.

Le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques délivré par NOTARISQUES URBA en date du 11 février 2025 est annexé.

Le BENEFICIAIRE déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

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 est 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.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa faible.

Une copie de la cartographie figure dans le document Géorisques ci-après.

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 relatées à l'article L 134-6 du Code forestier, où s'appliquent les obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé.

Pour un bien situé à cheval entre une zone rurale et une zone urbaine, une superposition d'OLD s'opère. Le propriétaire est alors tenu de débroussailler :

- sa parcelle dans son entièreté (dispositif applicable aux terrains soumis à OLD en zone urbaine),
- et la bande de 50 mètres autour de ses constructions, chantiers et installations de toute nature présents sur le terrain, ainsi que sur une profondeur fixée par le préfet, dans une limite maximale de 10 mètres, de part et d'autre de leurs voies privées d'accès (dispositif applicable aux terrains soumis à OLD en zone rurale).

Le BENEFCIAIRE 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 sera remise entre ses mains lors de la prise en jouissance du BIEN.

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 annexée.

RESPONSABILITE ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

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).

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 du Code général des impôts et déclare ne pas avoir cette qualité à ce jour, seul le BENEFICIAIRE déclare avoir la qualité d'assujetti.

Le BENEFICIAIRE, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, s'engage à effectuer les travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens du 2° du 2 du I de l'article 257 du même Code, et ce dans le délai de quatre années et à en justifier dans le mois de l'achèvement.

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Le BENEFICIAIRE devra justifier de l'achèvement des travaux au moyen d'une déclaration spéciale à déposer au service des impôts dans le mois de celui-ci.

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

Le BENEFICIAIRE pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article 1115 du Code général des Impôts, la revente de la partie concernée devant avoir alors lieu dans les cinq années des présentes.

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".

PLUS-VALUES

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité qu'il n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFCIAIRE 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 charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au BENEFCIAIRE 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 313-40 et suivants du Code de la consommation.

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 BENEFCIAIRE initial 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 BENEFCIAIRE 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, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le BENEFCIAIRE ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le BENEFCIAIRE restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au PROMETTANT en exécution des présentes.

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 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, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du BENEFCIAIRE originaire.
- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFCIAIRE 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.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

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 l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte

opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

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

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

POUVOIRS

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

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

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.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

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

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

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.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les

feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

PROJET