

Dossier N° 2025001328

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,

LE

A PIGNAN (34570), 17, avenue du Général de Gaulle, au siège de l'office notarial,

Maître Gilles GAYRAUD soussigné, notaire associé de la société civile professionnelle dénommée "PREMIER ACTE" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 34010 et dont le siège social est à PIGNAN (34570), 17, avenue du Général de Gaulle,

A REÇU à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant :

PROMESSE DE BAIL EMPHYTEOTIQUE

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La COMMUNE DE COURNONTERRAL, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de Hérault, ayant son siège à COURNONTERRAL (34660), 12, avenue Armand Daney, résidence Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro SIREN 213400880.

Ci-après dénommée le « PROMETTANT ».

BENEFICIAIRE

L'Association dénommée TENNIS CLUB DES COURNON, Association Loi

1901 ayant son siège social à COURNONSEC (34660), 34 rue du Jeu de Tambourin, identifiée au SIREN sous le numéro 500250089 dont les statuts ont été déposés à la Préfecture de MONTPELLIER, le et publié au Journal Officiel de la République Française le .

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE ».

PRESENCE - REPRESENTATION - HABILITATION

La COMMUNE DE COURNONTERRAL est représentée par Monsieur William ARS, Maire de la commune, domicilié à ;

AGISSANT :

- en sa dite qualité de maire ;
- et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du devenue pleinement exécutoire à la suite de son affichage au tableau de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat compétent le .

Cette délibération a été motivée au vu de l'avis du directeur départemental des finances publiques et ce conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, en date du 27 novembre 2025 annexé aux présentes.

Une copie conforme de cette délibération est ci annexée.

Etant précisé que Monsieur William ARS affirme qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pendant le délai de DEUX (2) mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

- L'Association dénommée **TENNIS CLUB DES COURNON** est ici représentée par Monsieur Marc SANDRIN, président de l'association domicilié à ;

AGISSANT aux termes des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

.

EXPOSE PREALABLE

Le BENEFICIAIRE précise qu'il désire signer le bail emphytéotique car il a pour projet de la construction de 4 pistes de padel.

Cela exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE

Par les présentes, le PROMETTANT donne à bail emphytéotique au BENEFICIAIRE qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dans les termes et conditions ci-après énoncées.

Par suite, il promet de conférer au BENEFICIAIRE sur les biens ci-après désignés, un droit réel susceptible d'hypothèque, qui pourra être cédé et saisi dans les formes prescrites pour la saisie immobilière.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie pour une durée expirant au plus tard le .

DESIGNATION DE L'EMPLACEMENT LOUE

Sur la commune de COURNONTERRAL (34660), 9070 F BELLERAC,

Un terrain de 1350 mètres carrés à détacher d'un plus grand corps

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BC	70	9070 F BELLERAC	0	20	14
BC	71	9070 F BELLERAC	0	04	94
BC	72	9070 F BELLERAC	0	16	31
Contenance Totale :			0ha 41a 39ca		

La copie du plan cadastral matérialisant l'assiette foncière, desdits biens est ci-annexée.

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec :

- toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et sans aucune garantie de la contenance ci-dessus indiquée, toute différence de contenance en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du BENEFCIAIRE ;

- tous droits de construire et tous autres droits immobiliers qui peuvent être rattachés audit bien ; tous ouvrages, améliorations ou constructions qui pourront être réalisés à partir du jour de l'entrée en jouissance.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le BENEFCIAIRE déclare connaître parfaitement ledit BIEN pour l'avoir vu, visité et agréé dans son état actuel préalablement aux présentes, et qu'il convient parfaitement à la nature de son exploitation ci-après visée et qu'il possède les commodités offertes pour l'entreprendre.

DIVISION CADASTRALE A ETABLIR

Les parties précisent que le BIEN provient de la division à établir des parcelles cadastrées section BC numéros 70, 71 et 72, d'une contenance totale de 0ha 41a 39 ca, pour laquelle un document d'arpentage sera dressé préalablement à la réitération des présentes.

La division cadastrale sera diligentée par le PROMETTANT.

Les frais de document d'arpentage seront supportés par le PROMETTANT.

Le plan du projet de division établi par le cabinet +++, géomètre-expert est annexé aux présentes.

EFFET RELATIF

A déterminer. A priori la commune détient le bien depuis avant 1956.

ABSENCE DE MOBILIER

Avec le présent BIEN ne sont loués ni meubles ni objets mobiliers, ainsi déclaré par les parties.

DESTINATION - USAGE - AFFECTATION

DESTINATION

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est à destination terrain.

USAGE ACTUEL PAR LE PROMETTANT

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage terrain.

USAGE FUTUR PAR LE BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir destiner le BIEN à usage d'équipements sportifs.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Il est précisé que les réseaux secs et humides sont à proximité mais vont nécessiter des travaux d'extension-raccordement et /ou de recalibrage.

Les frais, taxes ou participation de raccordement du terrain, aux réseaux de distribution et d'assainissement collectif le cas échéant, seront intégralement supportés par le BENEFICIAIRE.

SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare que le BIEN présentement objet des présentes n'a jamais été loué à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre ou pour reprise.

ORIGINE DE PROPRIETE

- Les BIEN et droits immobiliers appartiennent à :

SERVITUDES

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN n'est grevé ni ne profite d'aucune servitude d'origine légale ou conventionnelle, et qu'il n'en a personnellement conféré ni laissé acquérir aucune.

DUREE DU BAIL

Le bail emphytéotique s'il se réalise, sera consenti et accepté pour une durée de 18 ans à compter du , date à laquelle les conditions suspensives et particulières devront être réalisées, jusqu'au sans pouvoir être renouvelé par tacite reconduction conformément à l'article L 451-1 du Code rural et de la pêche maritime.

CONDITIONS DU BAIL

Le bail, s'il est conclu, sera consenti aux conditions suivantes que l'EMPHYTEOTE devenu BENEFICIAIRE sera tenu d'exécuter.

ETAT DES LIEUX

Les parties conviennent qu'elles devront établir entre elles de manière amiable et contradictoire un état des lieux qui demeurera annexé sous forme de copie à l'acte de bail emphytéotique.

RESOLUTION DU BAIL

Si le BENEFICIAIRE ne paye pas la redevance DEUX (2) années de suite, le PROMETTANT aura la possibilité de faire prononcer en justice la résolution du bail,

après une sommation qui sera restée sans effet.

Le PROMETTANT pourra également demander la résolution du bail en cas d'inexécution des conditions du bail ou si des détériorations ont été commises sur le bien loué par le BENEFICIAIRE.

REDEVANCE DU BAIL

La location si elle se réalise sera consentie et acceptée moyennant le versement par le BENEFICIAIRE d'une redevance d'un montant de ZERO EURO (0,00 €), conformément à l'avis des domaines visé ci-dessus et annexé aux présentes.

FORMALITES - FISCALITE

ABSENCE D'OPTION POUR LA TVA

Le BAILLEUR déclare ne pas opter pour la soumission du bail à la TVA.

ENREGISTREMENT

Le futur bail sera soumis volontairement à la formalité de l'enregistrement, avec perception du droit fixe prévu à l'article 739 du Code général des impôts.

PUBLICITE FONCIERE

Le futur bail emphytéotique sera soumis par les soins du notaire soussigné à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au Service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2.

Pour la perception de la taxe de publicité foncière prévue par l'article 742 du Code général des impôts, les parties évaluent la redevance due pour toute la durée du bail à la somme hors taxes de 0,00 € à laquelle s'ajoute la valeur résiduelle des constructions nouvelles et améliorations en fin de bail, estimée par les parties à , soit un total de 0,00 €).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties estiment la valeur locative du Bien loué pour toute la durée du bail à .

DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

S'il a besoin de réaliser des travaux pendant la durée du bail, le BENEFICIAIRE devra utiliser des matériaux ne présentant aucun danger pour les occupants du bien.

Il devra se charger lui-même, si en cours de bail des matériaux employés étaient interdits par la législation, de gérer les conséquences de cette nouvelle interdiction et faire effectuer toutes recherche, diagnostics ou enlèvement des matériaux litigieux.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;
- que le BIEN n'est pas situé dans une des zones assujetties à des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé en application de l'article L. 134-6 du Code forestier.

Conformément au I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du Code de l'urbanisme ou assujettis à des obligations de débroussaillage et de maintien en l'état débroussaillé résultant du titre III du livre Ier du Code forestier, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques ou de ces obligations.

A cet effet, un état des risques, indiquant, le cas échéant, l'existence de ces obligations, est établi. »

En conséquence, un état des risques datant de moins de SIX (6) mois, a été établi et se trouve ci-jointe sous forme de copie.

CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Le BIEN objet du présent acte n'étant pas à usage d'habitation, il n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU L'ABSENCE DE MATERIAUX OU PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Le BIEN n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 1334-13 et R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la prévention des risques liés à l'amiante.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions suivantes, auxquelles le BENEFICIAIRE ne pourra se soustraire en délaissant le BIEN loué.

ÉTAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir élever aucune réclamation en raison notamment de mauvais état, de vices apparents ou cachés, d'erreur dans la désignation ou la contenance, excédât-elle un vingtième.

EMPIETEMENTS - USURPATIONS

Le BENEFICIAIRE s'opposera à tous empiètements et usurpations, et préviendra le PROMETTANT en cas d'atteinte à ses droits.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera des servitudes actives éventuelles, et supportera, le cas échéant, les servitudes passives.

Il pourra en outre acquérir au profit du BIEN des servitudes actives, et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail et à condition d'avertir le PROMETTANT.

JOUISSANCE

Il jouira du BIEN raisonnablement. Il pourra effectuer tout changement du BIEN qu'il jugera utile, à condition toutefois de ne pas en diminuer la valeur.

ENTRETIEN - REPARATIONS

Le BENEFICIAIRE entretiendra le BIEN en bon état, de sorte à ne pas en diminuer la valeur. Il sera tenu des réparations de toute nature, grosses ou menues, concernant tant les constructions existant à ce jour que celles qu'il aura lui-même édifiées ou améliorées.

Il déclare qu'il indemniserà le PROMETTANT de tout dommage qui pourrait être la conséquence des travaux et constructions qu'il aurait entrepris.

CHARGES ET CONTRIBUTIONS

Le BENEFICIAIRE assumera seul toutes les charges et contributions du BIEN loué, et notamment les impôts à l'exception toutefois de la contribution annuelle sur les revenus locatifs éventuellement due par le PROMETTANT.

ASSURANCES

Le BENEFICIAIRE s'oblige à maintenir le BIEN assuré et le mobilier ou matériel éventuel garnissant le BIEN, auprès d'une compagnie notoirement solvable, pour une valeur suffisante, et à souscrire une assurance de responsabilité couvrant notamment les recours des voisins, si besoin, ceux de ses salariés contre le risque d'accident du travail, mais également celui du PROMETTANT en cas de perte du BIEN loué.

TAXE FONCIERE

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au BIEN.

Concernant les taxes foncières, il remboursera au PROMETTANT, à première demande, le prorata de la taxe foncière couru depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

Le BENEFICIAIRE s'engage à rembourser à première réquisition du PROMETTANT la fraction lui incombant dans ces taxes, tant que les avis d'imposition correspondants ne lui seront pas adressés à son nom propre.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AMELIORATIONS

Le BENEFICIAIRE pourra faire au BIEN, outre les améliorations et constructions prévues aux termes du présent acte, toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

Il profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article L. 451-10 du Code rural et de la pêche maritime.

Le BENEFICIAIRE ne pourra opérer aucun changement du BIEN qui en diminue la valeur.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du BIEN loué, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les constructions nouvelles et améliorations revenant au PROMETTANT de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

CESSION

Le BENEFCIAIRE pourra librement céder tous les droits qu'il tient du présent contrat, à condition d'en informer le PROMETTANT dans les formes prévues par l'article 1690 du Code civil. Il pourra également hypothéquer les droits réels qui lui sont conférés par le présent bail et notamment le droit d'accession.

SOUS-LOCATION

Le BENEFCIAIRE pourra librement sous-louer le BIEN ci-dessus désigné, pour la durée du bail restant à courir ou pour une durée inférieure.

RESTITUTION DES BIENS LOUES

Le BENEFCIAIRE devra, en fin de bail et quelle qu'en soit la cause, restituer au PROMETTANT le BIEN loué en bon état de réparations de toute sorte.

CREANCE PRIVILEGIEE

Le PROMETTANT profitera de la créance privilégiée prévue par l'article 2332 du Code civil pour le paiement de toutes les sommes dues en vertu du bail objet des présentes, et pour tout ce qui concerne l'exécution du bail, et généralement, pour toute créance résultant au profit du PROMETTANT de l'occupation des lieux à quelque titre que ce soit.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes, sans lesquelles le BENEFCIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes, qui devront être réalisées au plus tard à la date butoir prévue, sauf délais spécifiques précisés ci-après.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER

PURGE DES DROITS DE PREEMPTION - PREFERENCE - PRIORITE

Ladite promesse est consentie sous la condition suspensive que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le PROMETTANT, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de DIX (10) jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du notaire mandataire.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFCIAIRE PEUT RENONCER

ORIGINE DE PROPRIETE

Ladite promesse est consentie sous la condition suspensive qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans, et que le BIEN soit libre de toute occupation et de tout bail.

URBANISME

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes, susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou à l'inscription d'hypothèque légale spéciale ou d'hypothèque ou autres droits réels.

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Que le BENEFCIAIRE obtienne afin de pouvoir mettre en place son projet, une ou plusieurs offres définitives de prêts bancaires, pouvant être contractées par ce dernier auprès de tout établissement ou courtier de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE EUROS (390 000,00 €) ;

1) un prêt bancaire d'un montant de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000,00 €)

- durée maximale de remboursement : DIX (10) ans ;

- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 3,5 % ;

Le BENEFCIAIRE s'engage à déposer le ou les dossiers de demandes de prêt dans le plus bref délai et avant le .

2) un prêt 0 % auprès de la Fédération Française de Tennis (FFT)

- durée maximale de remboursement : DIX (10) ans ;

- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 0 % ;

Pour que cette condition suspensive soit réalisée le BENEFCIAIRE doit avoir obtenu le ou les prêts ainsi que les garanties au plus tard le .

OBLIGATION DU BENEFCIAIRE

Le BENEFCIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt dans un délai raisonnable.

Le BENEFCIAIRE devra suivre l'instruction de son dossier, fournir sans

retard tous renseignements et documents qui pourront lui être demandés et de manière générale tout mettre en œuvre pour qu'aboutisse la demande de prêt, dans le délai de la présente condition suspensive.

A cet égard, le BENEFCIAIRE déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose à la demande de ce ou ces prêts ;

- que ses ressources et son état actuel d'endettement lui permettent de solliciter ce ou ces prêts et qu'ils correspondent à ses possibilités de remboursement.

Le BENEFCIAIRE est informé :

- que la condition serait considérée comme réalisée en application de l'article 1304-3 du Code civil si, par sa faute ou sa négligence, il en empêchait sa réalisation ou provoquait sa défaillance ;

- que le fait de demander un prêt à des conditions différentes de celles prévues ci-dessus peut entraîner l'application de cette sanction à son encontre.

Etant précisé, que :

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux supérieur au maximum fixé aux présentes fera défaillir la condition ;

- l'obtention d'une offre de prêt à un taux inférieur ou égal au minimum fixé aux présentes ne fera pas défaillir la condition qui sera considérée comme réalisée si le BENEFCIAIRE en a fait la demande.

Le BENEFCIAIRE devra justifier à son notaire et au PROMETTANT, dans les HUIT (8) jours de leur remise ou de leur réception, l'attestation de demandes de prêt, l'offre de prêt à lui faite ou le refus opposé à sa demande de prêt. En outre, il s'oblige à adresser à son notaire copie de ces documents.

Faute par le BENEFCIAIRE d'avoir informé son notaire et le PROMETTANT dans le délai de la condition suspensive, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par le BENEFCIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par le PROMETTANT d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, demeurée infructueuse.

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément définitif à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

a) Que le BENEFCIAIRE, obtienne au plus tard le , un permis de construire autorisant la réalisation de quatre (4) pistes de padel.

b) Qu'il n'existe aucun recours ni aucune procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme.

Le BENEFCIAIRE s'engage à déposer la demande de permis de construire au plus tard le et à l'afficher sur le site dans les DIX (10) jours francs de sa délivrance, conformément aux dispositions légales.

Tout dépassement par le BENEFCIAIRE de l'un ou l'autre de ces délais sera considéré, si le PROMETTANT le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le PROMETTANT ne pourra exercer cette faculté que HUIT (8) jours après une mise en demeure demeurée infructueuse.

Si la délivrance du permis de construire n'était pas intervenue à la date ci-dessus, ou si ce permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande, la présente condition suspensive serait

réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

En toute hypothèse, le BENEFCIAIRE resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU SOL

Si l'étude du sol diligentée par le BENEFCIAIRE dans le délai de deux mois des présentes entraîne l'obligation de recourir à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis ou entraînant un surcoût du projet d'un montant supérieur à #### (), le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité.

AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFCIAIRE

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis de construire, 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 ;
- à déposer en vue du permis de construire, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où le bail emphytéotique ne se réaliserait pas, le BENEFCIAIRE donne d'ores et déjà tous pouvoirs au PROMETTANT à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par lui.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Que soit constituée une servitude de passage, au profit de la parcelle , appartenant à sur la parcelle , appartenant à , au plus tard le jour de la signature du bail emphytéotique, si elle se réalise.

Ainsi que le tout figure au plan dont une copie est ci-annexée.

CONDITIONS PARTICULIERES

FACULTE DE SUBSTITUTION

Les parties conviennent que le BENEFCIAIRE pourra s'il le souhaite se substituer toute société de son choix.

Cette société devra cependant respecter les termes et conditions du présent acte.

Le PROMETTANT déclare dès à présent donner son accord à cette substitution.

DECLARATIONS

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

1° - Concernant l'état civil et la capacité des parties :

Le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- ils sont de nationalité française ;
- ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;

- ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres ;
- ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil ;
- ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers prévu par le Code de la consommation ;

2° - Concernant le BIEN loué :

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant l'IMMEUBLE :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale de l'habitat ;
- qu'il est libre de toute inscription, transcription, publication ou mention pouvant porter atteinte aux droits du BENEFICIAIRE.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs du présent acte, pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au PROMETTANT.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments résultant des présentes et de leurs suites, y compris les frais de délivrance d'une copie exécutoire au profit du PROMETTANT, seront supportés par le BENEFICIAIRE, qui s'y oblige.

CONNAISSANCE DES ANNEXES

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

MEDIATION

MEDIATION ENTRE LES PARTIES

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci devront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

MEDIATEUR DE LA CONSOMMATION DU NOTARIAT

Les parties sont informées qu'en cas de litige avec un notaire, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre au médiateur de la consommation du notariat dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediateur-notariat.notaires.fr/>.

DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

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

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

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

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

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

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

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, PROMETTANT et BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...);

- 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 délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés TRENTE (30) ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés SOIXANTE-QUINZE (75) ans et CENT (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 CINQ (5) ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les parties 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.

COMMUNICATION FAITE AUX PARTIES

Les parties acceptent expressément que les informations ou documents utiles au contrat, obtenus suite au présent acte, pourront leur être transmis par voie électronique aux adresses communiquées au présent acte, conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

En cas de changement d'adresse électronique, elles s'engagent à communiquer la nouvelle au notaire soussigné.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, tel qu'indiqué en tête des présentes.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, la correspondance et le renvoi des pièces, élection de domicile est faite en l'étude du notaire soussigné.

CERTIFICATION D'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.