

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le

A MONTPELLIER (Hérault), 819, Avenue Raymond Dugrand, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Fanny LE COGUEN-VIGUIER, notaire associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « LEXNOT », titulaire d'offices notariaux, à MONTPELLIER et à JACOU (Hérault), soussigné, identifié sous le numéro CRPCEN 34008,

A reçu le présent acte contenant **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE** à la requête des PARTIES ci-après identifiées.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PROMETTANT

La personne morale de droit public **COMMUNE DE COURNONTERRAL**, Collectivité territoriale, située dans le département de l'HERAULT, dont l'adresse du siège est à COURNONTERRAL (34660), 12 Avenue Armand Daney, identifiée sous le numéro SIREN 213400880.

1.2. BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SCCV SERMCO**, Société civile immobilière de construction vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), « Chez SERM » 45, Place Ernest Granier, identifiée au SIREN sous le numéro 101932077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

2. PRESENCE - REPRESENTATION

2.1. PROMETTANT

- La COMMUNE DE COURNONTERRAL est représentée à l'acte par son maire en exercice, **Monsieur William ARS**, chargé d'exécuter les décisions de son conseil municipal ainsi qu'il résulte de l'article L 2122-21 du Code général des collectivités territoriales.

2.2. BENEFICIAIRE

- La Société dénommée SCCV SERMCO est représentée à l'acte par la SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA REGION MONTPELLIERAINE SAEM (identifiée au SIREN sous le numéro 462800160 RCS MONTPELLIER), en abrégé la « SERM », co-gérante, nommée à cette fonction pour une durée de 15 ans aux termes de l'article 16.4 des statuts en date du 4 février 2026 dont une copie est ci-annexée.

Annexe n°1

Etant précisé :

- Que les co-gérants exercent séparément leurs pouvoirs aux termes des dispositions de l'article 16.1 des statuts de la SCCV SERMCO,
- Que l'opération objet des présentes a fait l'objet d'une décision unanime des associés de la SCCV SERMCO en date du ++++, dont une copie du procès-verbal est ci-annexée, conformément aux prescriptions de l'article 17 des mêmes statuts.

Annexe n°2

La SERM étant elle-même représentée par son Directeur Général, Monsieur Cédric GRAIL, nommé à cette fonction (à compter du 16 septembre 2021 pour une durée de 5 années soit jusqu'au 15 septembre 2026) par décision du conseil d'administration de la SERM en date du 23 juillet 2021 dont un extrait du procès-verbal est ci-annexé.

Annexe n°3

Monsieur Cédric GRAIL étant lui-même représenté par **Madame Camille LEMARCHAND** aux termes d'une délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Cédric GRAIL en date à ++++ du ++++ ci-annexée.

Annexe n°4

3. QUOTITES VENDUES ET ACQUISES

Les présentes portent sur la pleine et entière propriété du BIEN.

4. DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les PARTIES attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- que leurs état civil et qualités indiqués en tête des présentes sont exacts ;
- qu'elles ne sont pas en état de cessation des paiements, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis moins d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social ;
- qu'elles ne sont concernées :
 - . par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure,
 - . et par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

5. DELIBERATION MUNICIPALE – AVIS DES SERVICES FISCAUX

• Délibération du conseil municipal

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée du conseil municipal numéro +++, en date du ++ 2026, télétransmise à la Préfecture de l'Hérault le ++ 2026, ci-annexée.

Annexe n°5

Le représentant de la commune déclare que cette 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.

Il est fait observer que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas écoulé, ce dont les parties se déclarent parfaitement informées.

Le représentant de la commune déclare ne pas avoir reçu à ce jour, de notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité.

Les parties reconnaissent être informées des effets qu'un tel recours pourrait avoir notamment sur la validité de la délibération et celle du présent acte. Elles requièrent néanmoins le notaire soussigné de recevoir le présent acte, le dégageant de toute responsabilité à cet égard et faisant leur affaire personnelle des conséquences d'un éventuel recours.

• Avis des services fiscaux

La délibération a été prise au vu de l'avis de la Direction départementale des Finances Publiques de l'Hérault en date du 06/03/2026 porte la référence OSE : 2026-34088-08505, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

6. TERMINOLOGIE

Pour l'application et l'interprétation des présentes, les termes et expressions suivants, qu'ils soient indifféremment utilisés au singulier ou au pluriel auront, au cours de l'acte, les sens résultant des définitions et abréviations ci-dessous, sauf si le contexte impose un sens différent ;

Acte Authentique ou **Vente** : désigne l'acte authentique de vente qui sera signé en cas de réalisation des présentes et qui constatera :

- la réalisation des conditions suspensives affectant la Promesse ou le cas échéant la renonciation du BENEFICIAIRE à s'en prévaloir ;
- le consentement d'acquérir émis par le BENEFICIAIRE et la formation de la Vente ;
- le paiement par le BENEFICIAIRE de la totalité du Prix, lequel devra s'accompagner du provisionnement des Frais par celui-ci ;
- le transfert de propriété et de jouissance du BIEN au profit du BENEFICIAIRE ;

Annexe : désigne une annexe aux présentes qui en fait partie intégrante (étant ici

précisé que chaque annexe a été rédigée sous la seule responsabilité de son rédacteur, notamment quant à l'exactitude des informations qui y figurent) ;

PROMETTANT : désigne la COMMUNE DE COURNONTERRAL,

VENDEUR : désigne le PROMETTANT qui aura la qualité de VENDEUR en cas de réalisation des présentes ;

BENEFICIAIRE : désigne la SCCV SERMCO ou tout substitué ;

ACQUEREUR : désigne le BENEFICIAIRE ou tout substitué qui aura la qualité d'ACQUEREUR en cas de réalisation des présentes ;

PARTIES : désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE ;

BIEN(S), IMMEUBLE ou TERRAIN : désigne les BIENS et/ ou BIENS et droits immobiliers objet des présentes ;

Conditions suspensives : désigne au pluriel, les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telles qu'elles sont énoncées à l'Article « Conditions suspensives » et au singulier, l'une de ces conditions suspensives ;

Délai : désigne le délai, en ce compris son éventuelle prorogation s'il en est convenu une, pour lequel est consentie la Promesse et avant échéance duquel l'acceptation de la Vente par le BENEFICIAIRE doit être émise pour former la Vente, tel que stipulé à l'Article « DELAI » ;

Jour : En l'absence de précisions, le mot « Jour » correspondra à un Jour Calendaire ;

Jour Calendaire : Correspond à la totalité des jours du calendrier de l'année civile, du 1er janvier au 31 décembre, y compris les jours fériés ou chômés ; Si l'une quelconque des obligations des PARTIES doit être exécutée un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, elle devra alors être exécutée le Jour calendaire suivant ;

Jour Ouvré : désigne un jour calendaire autre qu'un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé en France Métropolitaine ; étant précisé qu'en vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, tout délai stipulé aux termes des présentes qui expirerait un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé serait prorogé jusqu'au premier jour ouvré suivant ;

Surface de plancher (par abréviation « SDP ») : désigne la surface de l'ensemble des planchers de la construction à édifier, telle que définie par l'article R111-22 du Code de l'urbanisme à la date des présentes ;

7. INTERPRETATION -

Les titres attribués aux Articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Le présent acte ne comportera que les stipulations nécessaires pour régler les relations entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE pendant sa durée de validité.

8. HIEARCHIE DES ACTES – SORT DES CONVENTIONS ANTERIEURES

Jusqu'à la signature de l'Acte Authentique, les relations entre les PARTIES seront régies par les stipulations du présent acte et ses éventuels avenants.

Postérieurement à la signature de l'Acte Authentique, les relations entre les PARTIES seront régies par les stipulations dudit acte.

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de la Vente, les stipulations de la Vente prévaudront.

Il est également convenu entre les PARTIES que les stipulations des présentes se substituent purement et simplement à tout accord ou convention conclus entre elles antérieurement.

En conséquence, aucune des PARTIES ne pourra, ce qu'elles acceptent expressément, se prévaloir ultérieurement, à quelque titre que ce soit, de clauses et engagements contraires à ceux des Présentes ou de clauses et engagements ne figurant pas aux Présentes.

A titre liminaire, les PARTIES ont exposé ce qui suit :

9. EXPOSE

9.1. DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

9.1.1. Interdiction d'aliéner et d'hypothéquer

Pendant toute la durée des présentes et sauf les éventuelles dispositions insérées aux termes de la présente promesse, le PROMETTANT s'interdit :

- de conférer à quiconque, sur les BIENS, des droits réels ou personnels ainsi que des charges mêmes temporaires ;
- de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail ou une mise à disposition, sauf avec l'accord écrit et préalable du BENEFICIAIRE ;
- d'apporter des modifications aux BIENS, sauf avec l'accord écrit et préalable du BENEFICIAIRE, ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation des BIENS.

A cet égard, le PROMETTANT déclare notamment, sous sa seule responsabilité :

- ne pas avoir conclu d'avant-contrat en cours de validité sur les BIENS au profit d'une personne autre que le BENEFICIAIRE,
- ne pas avoir accepté d'offre d'achat émanant d'une personne autre que le BENEFICIAIRE.

Durant la Promesse, le PROMETTANT s'oblige :

- à gérer le BIEN, dans le cours normal des affaires, comme le ferait une personne raisonnable ;
- à informer le BENEFICIAIRE de tout sinistre et de toute procédure qui interviendrait pendant la période intermédiaire.

9.1.2. Solidarité

En cas de pluralité de PROMETTANTS, ces derniers contracteront solidairement

entre eux les obligations mises à leur charge aux termes des présentes, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

De la même manière, en cas de pluralité de BENEFCIAIRES, ces derniers contracteront solidairement entre eux les obligations mises à leur charge aux termes des présentes, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

9.1.3. Absence de droit de rétractation

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il agit dans le cadre de son objet social et qu'il ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du CCH dont le rédacteur des présentes lui a donné préalablement connaissance.

9.1.4. Conclusion du contrat

Les PARTIES déclarent que les stipulations des présentes ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même code toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

9.1.5. Contrats de gré à gré

La présente Promesse est un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 alinéa 1 du Code civil qui a été librement négocié entre elles et que la présente Promesse ne constitue pas un contrat d'adhésion.

9.1.6. Renonciation à l'imprévision

Les PARTIES entendent écarter les dispositions de l'article 1195 du Code civil qui permet la révision du contrat pour imprévision.

Etant précisé que le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances qui était imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des PARTIES n'avait souhaité assumer le risque et qui rendrait l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

9.1.7. Projet d'acte

Les PARTIES reconnaissent :

- qu'un projet d'acte leur a été remis préalablement aux présentes ;
- qu'il leur a été donné toutes explications utiles par le rédacteur des présentes.

9.2. CONTEXTE DE L'OPERATION

ABSENCE D'OPERATION D'ENSEMBLE

La Promesse et la Vente éventuelle ne participent pas d'une opération d'ensemble avec un contrat tiers, au sens de l'article 1186 du Code civil, et qu'elle ne pourra pas se prévaloir de la caducité de la Promesse ou de la Vente à ce titre.

Ceci exposé, les PARTIES sont convenues de ce qui suit :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT, en s'obligeant et en obligeant solidairement entre eux tous ayants droit ou ayant-cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir dans les délais et conditions ci-après indiquées, si bon lui semble, le BIEN ci-après identifié.

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.

10. IDENTIFICATION DU BIEN

10.1. DESIGNATION DU TERRAIN D'ASSIETTE DE L'OPERATION, OBJET DES PRESENTES

A **COURNONTERRAL (HÉRAULT) (34660), Place Jacques Brel, Esplanade Helios :**

Un terrain à bâtir .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	0395	9084F LES JONCASSES	00 ha 01 a 45 ca
BH	0397	9082F LES JONCASSES	00 ha 08 a 68 ca
BH	0398	9082F LES JONCASSES	00 ha 03 a 42 ca
BH	0428	9081F LES JONCASSES	00 ha 06 a 10 ca
BH	0429	9081F LES JONCASSES	00 ha 00 a 43 ca
BH	0432	9081F LES JONCASSES	00 ha 03 a 85 ca
BH	0518	9081F LES JONCASSES	00 ha 17 a 67 ca
BH	0519	9081F LES JONCASSES	00 ha 39 a 10 ca

Total surface : 00 ha 80 a 70 ca

Domanialité privée

Le représentant du **PROMETTANT** déclare que ce terrain dépend du **domaine privé** de la Commune, comme n'ayant jamais été affecté depuis son acquisition à l'usage direct du public ni à un service public (article L 2111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques). En outre, aucune délibération du conseil municipal ne s'est prononcée sur le classement de ce foncier dans le domaine public. En conséquence, ce terrain est librement aliénable par la Commune.

Lotissement

Ce terrain est compris dans le périmètre du lotissement dénommé **LES JARDINS D'HELIOS**, réalisé par la société ANGELOTTI AMENAGEMENT.

Ce lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré par le maire de la commune de Cournonterral en date du 23 juin 2014, sous le n° PA 34088 13 M0002, modifié aux termes :

- D'un permis d'aménager modificatif n° PA 34088 13 M0002 M01 en date du 5 février 2015,
- D'un permis d'aménager modificatif n° PA 34088 13 M0002 M02 en date

- du 2 mars 2016,
- D'un permis d'aménager modificatif n° PA 34088 13 M0002 M03 en date du 14 novembre 2018,
 - D'un **refus** de permis d'aménager modificatif n° PA 34088 13 M0002 M04 en date du 19 août 2021,
 - D'un permis d'aménager modificatif n° PA 34088 13 M0002 M05 en date du 9 mars 2022.

Les pièces relatives au lotissement ont été déposées au rang des minutes de Maître Valérie BONNES-CATTERINI et Maître Caroline VIDAL notaires à COURNONTERRAL.

Plan cadastral

Une copie de l'extrait du plan cadastral figurant lesdites parcelles est demeurée ci-**annexée**.

Annexe n°6

10.2. PROJET DE DIVISION FONCIERE

Le PROMETANT déclare qu'il envisage de diviser le tènement désigné ci-dessus en deux lots conformément au plan provisoire de division en date du 11 février 2026, demeuré annexé.

Annexe n°7

Les PARTIES reconnaissent que la division des lots 1 et 2 est susceptible d'évoluer en fonction des autorisations d'urbanisme à obtenir.

10.3. BIENS PROMIS

LE BENEFICIAIRE envisage d'acquérir savoir :

ARTICLE UN :

Les parcelles assiette du Lot n°1 du plan de division susvisé sur lesquelles le BENEFICIAIRE envisage la construction de :

- o logements en accession libre
- o logements seniors en accession libre
- o logements soumis au BRS
- o 3 lots de terrain à bâtir
- o commerces
- o crèche
- o locaux d'activités libérales

ARTICLE DEUX

Volume à créer sur le Lot n°2 du plan de division susvisé.

Volume dans lequel s'inscriront :

- du niveau R+1 au niveau toiture, les logements sociaux, à réaliser par le BENEFICIAIRE,
- en sous-sol : les stationnements à réaliser par le BENEFICIAIRE

Précision étant ici faite que le PROMETTANT déclare qu'il conserva un volume au niveau RDC de l'immeuble afin de faire édifier une maison des associations.

Les cotes et limites des volumes à créer seront déterminées par un géomètre-expert aux frais reparti de moitié chacun.

De plus, le BENEFCIAIRE déclare qu'il se réserve la possibilité de céder partiellement la promesse en ce qui concerne l'ARTICLE DEUX, s'il le souhaite, ainsi plus amplement développé dans la clause « substitution ».

Tel et ainsi que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

10.3.1. Accès au BIEN

L'ARTICLE UN et l'ARTICLE DEUX devront avoir un accès direct sur la voie publique ainsi qu'il est prévu en condition suspensive.

10.3.2. Informations sur la contenance du TERRAIN

Informations sur le bornage

Conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, le PROMETTANT déclare que le descriptif du TERRAIN d'assiette des BIENS ne résulte pas d'un bornage, ce que reconnaît le BENEFCIAIRE, qui disposera de la faculté d'y procéder à ses frais exclusifs s'il le souhaite.

11. ABSENCE DE MOBILIER

Les PARTIES déclarent que la présente promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

12. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gilles GAYRAUD, notaire à PIGNAN le 8 novembre 2016 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 28 novembre 2016 volume 2016P, numéro 17908.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Gilles GAYRAUD, notaire à PIGNAN le 16 novembre 2017 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1, le 4 décembre 2017 volume 2017P, numéro 20360.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Valérie BONNES-CATTERINI, notaire à CURNONTERRAL le 11 octobre 2023 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 2 novembre 2023 volume 2023P, numéro 31279.

13. USAGE ACTUEL ET FUTUR DU BIEN

Le BIEN est actuellement utilisé à usage de terrain à bâtir.

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il entend construire un ensemble immobilier d'un minimum de 2 085 m² SDP de logements en accession libre, 800 m² SDP de logements seniors en accession libre, 845 m² SDP de logements en accession aidée (BRS), 1 900 m² SDP de logements locatifs sociaux, 3 lots de terrain à bâtir de 250 m² de SDP chacun, 160 m² SDP de commerces, 300 m² SDP de crèche et 280 m² SDP de locaux d'activités libérales.

Le BENEFICIAIRE déclare se réserver la possibilité de demander une autorisation sur une SDP plus importante dans la limite d'une hausse de 10 % de la totalité des surfaces annoncées ci-dessus.

14. DELAI - REALISATION - ABSENCE DE REALISATION

14.1. DELAI

La promesse de vente est consentie pour une **durée expirant le 29 septembre 2028.**

Sauf :

- Prorogation résultant de disposition légale ;
- Prorogation automatique prévue aux présentes ;
- Prorogation convenue entre les PARTIES par voie d'avenant ;
- 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 de quinze (15) jours ouvrés à compter de la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation ne puisse excéder trente (30) jours,

- Si, à cette date, le délai de préemption du titulaire du droit de préemption urbain n'était pas expiré en raison de l'exercice par ce dernier de son droit de visite et/ou de son droit de communication, la durée de la Promesse serait alors prorogée de plein droit d'un délai expirant quinze (15) Jours ouvrés après la renonciation tacite ou expresse du titulaire à son droit de préemption, ou à la date de préemption le cas échéant.

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

Etant ici précisé que le cumul de ces prorogations ne pourra pas avoir pour effet de porter la durée totale de la Promesse au-delà du 31 mars 2029.

14.2. 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 paiement du prix à régler comptant et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus ;

- soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE (uniquement par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire) accompagnée du versement du prix payable comptant et des frais par virement entre les mains du notaire ; la signature de l'acte réitérant cette levée d'option devra intervenir en tout état de cause au plus tard à la date ci-après convenue sauf éventuelle prorogation dans les termes prévus ci-dessus.

Cette lettre de levée d'option aura pour effet de transformer la promesse unilatérale de vente (PUV) en promesse synallagmatique de vente (PSV), le BENEFICIAIRE étant à compter de cette date définitivement engagé à acheter.

L'Acte Authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par la **SELAS LEXNOT, nommée en tête des présentes, sise 819 Avenue Raymond Dugrand à MONTPELLIER.**

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix et des frais, même si la levée d'option est antérieure à la vente.

14.3. CONSEQUENCES DE L'ABSENCE DE FORMATION DE LA VENTE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique selon les modalités et délais convenus aux présentes, avec paiement du prix (principal et accessoires le cas échéant) et des frais, le BENEFICIAIRE sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

Si la Vente n'était pas réalisée du fait du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (principal et accessoires le cas échéant) ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la PARTIE du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix, sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire.

Faute par le PROMETTANT de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de carence destiné à être publié au service de la publicité foncière.

Dans l'hypothèse où le PROMETTANT répondrait à cette sommation, mais refuserait de signer l'acte de vente, il sera dressé un procès-verbal de difficultés destiné à être publié au service de la publicité foncière.

La carence du PROMETTANT ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du PROMETTANT sur le BIEN, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix et la vente, qu'il s'agisse d'un acte notarié ou d'un jugement définitif à défaut de cette réalisation par acte authentique.

14.4. FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par le BENEFICIAIRE de la promesse faite par le PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes si ce dernier lève son option.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du

Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

- En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire. En tant que de besoin, le PROMETTANT renonce expressément à invoquer l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que « *Le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier* ».

15. PROPRIETE & JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le BIEN devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

15.1. SITUATION LOCATIVE ANTERIEURE

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

16. PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

16.1. PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le paiement d'une somme de DEUX MILLIONS DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (2 230 000,00 EUR), qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Précision étant ici faite que le prix est d'ores et déjà reparti de la manière suivante en cas de substitution partielle :

- En ce qui concerne l'ARTICLE UN (1), à hauteur de DEUX MILLIONS TRENTE MILLE EUROS (2 030 000,00 EUR)
- En ce qui concerne l'ARTICLE DEUX (2), à hauteur de DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR)

16.2. FRAIS

Les frais, droits, honoraires et émoluments des présentes ainsi que de la vente seront à la charge du BENEFICIAIRE.

16.3. 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 des auteurs de la déclaration inexacte.

17. INDEMNITE D'IMMOBILISATION

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – CAUTION - ABSENCE

Contrairement à ce qui leur a été conseillé par le notaire soussigné- et de convention expresse entre les PARTIES, celles-ci conviennent qu'aucune indemnité d'immobilisation ne sera versée par le BENEFICIAIRE. Elles requièrent

expressément, et en toute connaissance de cause, le rédacteur des présentes de recevoir l'acte.

Les PARTIES déclarent, que la promesse étant consentie par une personne morale les dispositions des articles L.290-1 et L290-2 du Code de la construction et de l'habitation, ne s'applique pas aux présentes.

18. VERSEMENTS DIRECTS

Le BENEFICIAIRE est informé que tout versement effectué directement par lui au PROMETTANT, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, s'effectuera à ses risques.

19. CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives et réserves ci-après stipulées.

Nonobstant les délais particuliers et prorogations stipulés ci-après, les conditions suspensives devront, d'une manière générale, être réalisées au plus tard dans le délai de validité de la Promesse éventuellement prorogé conformément aux stipulations figurant dans le paragraphe « DELAI »

Les PARTIES s'obligent à se notifier réciproquement et sans délai, à leur domicile respectif, avec copie adressée au notaire nommé en tête des présentes, par message électronique, et/ou par lettre simple la réalisation ou la défaillance de chacune de ces conditions, dès lors qu'elles en en auront connaissance, ladite notification devant s'accompagner de la justification de la réalisation de la condition ou de la non-réalisation de la condition.

Si l'une quelconque des conditions suspensives n'est pas réalisée dans le délai prévu et que la ou les PARTIE(S) au profit de laquelle (desquelles) cette condition est stipulée n'y a (ont) pas renoncé expressément (dans les mêmes formes que la réalisation de la condition) dans ce même délai, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part et d'autre.

Les PARTIES déclarent avoir connaissance au sujet des conditions suspensives des dispositions suivantes :

- l'article 1304-3 du Code civil aux termes desquelles : « *La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement* »

- l'article 1304-04 du Code civil aux termes desquelles : « *Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.* »

Cette promesse est consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes :

19.1. CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

19.1.1. Droit de préemption

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

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, les formalités de purge seront accomplies à la diligence du PROMETTANT.

Le PROMETTANT mandate à cet effet le notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée à première demande de BENEFICIAIRE.

Cette notification devra stipuler que la réponse du BENEFICIAIRE du droit devra être adressée au notaire.

En cas d'exercice pur et simple du droit de préemption (ou de substitution ou de préférence) par son titulaire, la promesse sera caduque de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

De la même manière, l'offre par le titulaire du droit de préemption (ou de substitution ou de préférence) à des prix et conditions différents de ceux notifiés, la promesse sera caduque de plein droit.

Le simple exercice du droit de préemption (ou de substitution ou de préférence) y compris à une valeur différente de l'offre entraînera la non-réalisation de plein droit de la condition suspensive et ce nonobstant toute procédure éventuelle au titre de cette préemption.

Dans ces hypothèses, l'indemnité d'immobilisation versée ou l'original de la caution remise en garantie du versement de celle-ci devra être restituée au BENEFICIAIRE dans un délai maximum de quinze (15) jours calendaires à compter de la réception de la notification de préemption ou de la contre-offre au domicile élu dans la déclaration.

19.1.2. Obtention du caractère définitif des délibérations du conseil municipal

La présente convention est soumise à la condition suspensive de l'obtention du caractère définitif de l'ensemble des délibérations du conseil municipal de COURNONTERRAL nécessaires à la validité des présentes (décision de vendre visant l'avis des domaines) après réalisation des mesures de publicité légales et purge des délais de recours et retrait.

19.1.3. Obtention de nouveaux avis des Domaines

La réalisation des présentes est conclue sous la condition suspensive de l'obtention, en cas de substitution partielle d'acquéreur conformément à la faculté de substitution partielle ci-après convenue :

- D'un avis des Domaines portant uniquement sur l'**article un** de la présente promesse,
Et
- D'un avis des Domaines portant uniquement sur l'**article deux** de la présente promesse.

19.1.4. Obtention d'une autorisation d'urbanisme expresse, devenue définitive et susceptible d'être mises en œuvre immédiatement permettant la division envisagée

19.1.4.1. Règles générales :

La réalisation des présentes est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le **PROMETTANT** d'une autorisation d'urbanisme – conforme aux règles d'urbanisme applicables – expresse et devenue définitive autorisant sur le

BIEN objet des présentes,

La division foncière du tènement en deux lots, envisagée conformément au plan de division susvisé.

- exprès et devenu définitif ;
- le cas échéant, valant autorisation de démolir les constructions existantes ;
- pouvant être mis œuvre immédiatement.

Cette condition sera réputée remplie :

- par la réception par le PROMETTANT des notifications visées par l'article R424-10 du Code de l'Urbanisme ;
- ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers (gracieux, contentieux ou hiérarchique) dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R600-1 du Code de l'urbanisme.

19.1.4.2. Délai pour déposer la demande d'autorisation :

Le PROMETTANT devra :

- déposer, au plus tard le **15 octobre 2026**, auprès de l'autorité compétente une ou plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme conforme au projet susvisé et aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- et justifier auprès du BENEFICIAIRE (avec copie au notaire soussigné) du dépôt cette demande au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente et ce dans les huit jours Ouvrés de la délivrance dudit récépissé.

19.1.4.3. Délai pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme :

Cette autorisation devra être devenu définitif **au plus tard le 30 mai 2027**.

Cependant, si l'autorité compétente, comme la loi l'y autorise, vient à requérir des délais supplémentaires pour l'instruction des ou d'une des autorisations d'urbanisme, ou plus généralement si les autorisations ne sont pas obtenues et devenues définitives dans le délai visé ci-dessus pour toute raison non imputable au BENEFICIAIRE, le délai prévu ci-dessus pour la réalisation de cette condition suspensive, ainsi que les dates butoirs fixées aux paragraphes intitulés "DELAI" et "REALISATION" ci-dessus, seront prorogés automatiquement et sans formalités **d'une durée égale au délai supplémentaire requis sous réserve de ce qui est indiqué infra en cas de recours contentieux. Etant ici précisé que cette prorogation automatique ne pourra pas avoir pour effet de porter la Promesse au 30 mars 2029.**

19.1.4.4. Délai pour l'affichage :

Il est rappelé 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.

En conséquence, le PROMETTANT s'engage :

- à faire procéder à l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le TERRAIN les quinze (15) jours de la réception de sa notification, et à en justifier au BENEFICIAIRE à première demande de celui-ci ;
- à rapporter, à ses frais exclusifs, la preuve de l'affichage régulier, sur le TERRAIN et pendant une durée ininterrompue de deux mois, de l'autorisation par

la production d'un exploit d'huissier.

19.1.4.5. Situation en cas de retrait ou de recours :

a - en cas de retrait du permis

Si l'autorisation délivrée au PROMETTANT fait l'objet d'un retrait (à la suite éventuellement d'un recours gracieux ou à la demande du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité) dans les trois (3) mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre.

b - en cas de recours gracieux ou contentieux

Si l'autorisation délivrée au PROMETTANT fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les délais légaux, le PROMETTANT doit le notifier au BENEFICIAIRE dans les huit (8) jours de sa réception par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans ce cas et à compter de cette date (date de première présentation de la lettre recommandée), le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE s'obligent au plus dans un délai de quatre (4) mois, à étudier en toute bonne foi toute solution appropriée, qui sera :

- soit de définir un nouveau projet d tenant compte des causes de recours en vue du dépôt d'un nouveau dossier de demande ;
- soit de mettre un terme à la promesse de vente sans indemnité de part ni d'autre.

A défaut d'entente entre les PARTIES dans ce délai de quatre (4) mois, les présentes seront caduques de plein droit, sans indemnité.

19.1.4.6. Engagements du PROMETTANT :

Le PROMETTANT s'engage à accomplir, en toute bonne foi, les diligences nécessaires à la réalisation de la présente condition suspensive.

Le PROMETTANT s'engage également à informer régulièrement le BENEFICIAIRE des démarches accomplies et de tout évènement susceptible de concourir à la réalisation de la présente condition suspensive ou d'en provoquer la défaillance.

19.2. 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.

19.2.1. Accès

La réalisation des présentes est conclue sous la condition suspensive de l'obtention des accès sur la voie publique conforme au projet de construction figuré sur le plan de masse ci-annexé.

Annexe n°8

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare que les parcelles appartenant au lotisseur à usage de voirie ont vocation à être rétrocédées à la Métropole de MONTPELLIER, en raison de sa compétence dans ledit secteur.

19.2.2. Obtention d'une autorisation d'urbanisme express, devenue définitive et susceptible d'être mises en œuvre immédiatement permettant la division envisagée

19.2.2.1. Règles générales :

La réalisation des présentes est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le BENEFCIAIRE d'une autorisation d'urbanisme – conforme(aux règles d'urbanisme applicables – expresse et devenue définitive autorisant sur le BIEN objet des présentes la division foncière divisant le lot 1 en 4 lots : 3 lots à bâtir (destinés chacun à la construction d'une maison individuelle) et un lot à bâtir (destiné à la constructions d'un ensemble immobilier comprenant des logements en accession libre, des logements séniors, des logements BRS, des commerces, une crèche et des locaux d'activités libérales)

- exprès et devenu définitif ;
- le cas échéant, valant autorisation de démolir les constructions existantes ;
- pouvant être mis œuvre immédiatement.

Cette condition sera réputée remplie :

- par la réception par le BENEFCIAIRE des notifications visées par l'article R424-10 du Code de l'Urbanisme ;
- ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers (gracieux, contentieux ou hiérarchique) dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R600-1 du Code de l'urbanisme.

19.2.2.2. Délai pour déposer les demandes d'autorisations :

Le BENEFCIAIRE devra :

- déposer, au plus tard le 15 décembre 2026, auprès de l'autorité compétente une ou plusieurs demandes d'autorisation d'urbanisme conforme au projet susvisé et aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- et justifier auprès du PROMETTANT (avec copie au notaire soussigné) du dépôt cette demande au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente et ce dans les huit jours Ouvrés de la délivrance dudit récépissé.

19.2.2.3. Non-respect du délai de dépôt

Au cas où le BENEFCIAIRE ne respecterait pas son engagement, la présente promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, et sur simple demande du BENEFCIAIRE.

19.2.2.4. Autorisation :

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la ou les demandes,
- d'afficher à ses frais l'arrêté obtenu,
- d'effectuer tous relevés topographiques et à procéder au bornage de la propriété objet des présentes. Lesdits relevés et bornage seront réalisés aux frais

exclusifs du BENEFICIAIRE et leurs résultats ne pourront en aucun cas remettre en cause la validité des présentes, ceux-ci ne constituant pas une condition suspensive des présentes.

19.2.2.5. Délai pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme :

Cette autorisation devra être devenu définitif **au plus tard le 30 juin 2027**

Cependant, si l'autorité compétente, comme la loi l'y autorise, vient à requérir des délais supplémentaires pour l'instruction des ou d'une des autorisations d'urbanisme, ou plus généralement si les autorisations ne sont pas obtenues et devenues définitives dans le délai visé ci-dessus pour toute raison non imputable au BENEFICIAIRE, le délai prévu ci-dessus pour la réalisation de cette condition suspensive, ainsi que les dates butoirs fixées aux paragraphes intitulés "DELAI" et "REALISATION" ci-dessus, seront prorogés automatiquement et sans formalités **d'une durée égale au délai supplémentaire requis sous réserve de ce qui est indiqué infra en cas de recours contentieux. Etant ici précisé que cette prorogation automatique ne pourra pas avoir pour effet de porter la Promesse au 30 mars 2029.**

19.2.2.6. Délai pour l'affichage :

Il est rappelé 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.

En conséquence, le BENEFICIAIRE s'engage :

- à faire procéder à l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le TERRAIN les quinze (15) jours de la réception de sa notification, et à en justifier au PROMETTANT à première demande de celui-ci ;
- à rapporter, à ses frais exclusifs, la preuve de l'affichage régulier, sur le TERRAIN et pendant une durée ininterrompue de deux mois, de l'autorisation par la production d'un exploit d'huissier.

19.2.2.7. Situation en cas de retrait ou de recours

a - en cas de retrait du permis

Si l'autorisation délivrée au BENEFICIAIRE fait l'objet d'un retrait (à la suite éventuellement d'un recours gracieux ou à la demande du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité) dans les trois (3) mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre.

b - en cas de recours gracieux ou contentieux

Si l'autorisation délivrée au BENEFICIAIRE fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les délais légaux, le BENEFICIAIRE doit le notifier au PROMETTANT dans les huit (8) jours de sa réception par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans ce cas et à compter de cette date (date de première présentation de la lettre recommandée), le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE s'obligent au plus dans un délai de quatre (4) mois, à étudier en toute bonne foi toute solution appropriée, qui sera :

- soit de définir un nouveau projet d tenant compte des causes de recours en vue du dépôt d'un nouveau dossier de demande ;
- soit de mettre un terme à la promesse de vente sans indemnité de part ni d'autre.

A défaut d'entente entre les PARTIES dans ce délai de quatre (4) mois, les présentes seront caduques de plein droit, sans indemnité, sauf si le BENEFICIAIRE renonce à se prévaloir de la non-réalisation de cette condition suspensive.

19.2.2.8. Engagements du BENEFICIAIRE et du PROMETTANT :

Le BENEFICIAIRE s'engage à accomplir, en toute bonne foi, les diligences nécessaires à la réalisation de la présente condition suspensive.

Le BENEFICIAIRE s'engage également à informer régulièrement le PROMETTANT des démarches accomplies et de tout évènement susceptible de concourir à la réalisation de la présente condition suspensive ou d'en provoquer la défaillance.

19.2.2.9. Retrait des autorisations si non réalisation

Au cas où les autorisations d'urbanisme seraient obtenues et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le BENEFICIAIRE devra faire procéder au retrait de ces autorisations

19.2.3. Obtention d'un ou plusieurs permis de construire exprès, devenu définitifs et susceptibles d'être mis en œuvre immédiatement

19.2.3.1. Règles générales :

La réalisation des présentes est conclue sous la condition suspensive de l'obtention par le BENEFICIAIRE d'une ou plusieurs autorisations d'urbanisme – conforme(s) aux règles d'urbanisme applicables – expresse(s) et devenue(s) définitive(s) autorisant sur le BIEN objet des présentes, la réalisation d'une opération à usage mixte (autorisant la réalisation du projet décrit à l'Article « USAGE ACTUEL ET FUTUR DU BIEN ») :

- exprès et devenu définitif ;
- le cas échéant, valant autorisation de démolir les constructions existantes ;
- pouvant être mis œuvre immédiatement.

Cette condition sera réputée remplie :

- par la réception par le BENEFICIAIRE des notifications visées par l'article R424-10 du Code de l'Urbanisme ;
- ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers (gracieux, contentieux ou hiérarchique) dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R600-1 du Code de l'urbanisme.

En cas de substitution partielle, les demandes de permis de construire pourront être effectuées par deux personnes distinctes.

19.2.3.2. Délai pour déposer les demandes de permis :

Le BENEFICIAIRE devra :

- déposer, au plus tard le 30 juin 2027 auprès de l'autorité compétente une demande de permis de construire conforme au projet susvisé et aux règles d'urbanisme en vigueur ;
- et justifier auprès du PROMETTANT (avec copie au notaire soussigné) du dépôt cette demande de permis au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente et ce dans les huit jours Ouvrés de la délivrance dudit récépissé.

19.2.3.3. Non-respect du délai de dépôt

Au cas où le BENEFICIAIRE ne respecterait pas son engagement, la présente promesse sera caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre, et sur simple demande du BENEFICIAIRE.

19.2.3.4. Délai pour l'obtention des autorisations d'urbanisme :

Ces permis de construire devront être devenus définitifs **au plus tard le 30 janvier 2028.**

Cependant, si l'autorité compétente, comme la loi l'y autorise, vient à requérir des délais supplémentaires pour l'instruction des ou d'une des autorisations d'urbanisme, ou plus généralement si les autorisations ne sont pas obtenues et devenues définitives dans le délai visé ci-dessus pour toute raison non imputable au BENEFICIAIRE, le délai prévu ci-dessus pour la réalisation de cette condition suspensive, ainsi que les dates butoirs fixées aux paragraphes intitulés "DELAI" et "REALISATION" ci-dessus, seront prorogés automatiquement et sans formalités **d'une durée égale au délai supplémentaire requis sous réserve de ce qui est indiqué infra en cas de recours contentieux. Etant ici précisé que cette prorogation automatique ne pourra pas avoir pour effet de porter la durée totale de la Promesse au 30 mars 2029.**

19.2.3.5. Délai pour l'affichage du permis :

Il est rappelé 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.

En conséquence, le BENEFICIAIRE s'engage :

- à faire procéder à l'affichage de l'autorisation d'urbanisme sur le TERRAIN les quinze (15) jours de la réception de sa notification, et à en justifier au PROMETTANT à première demande de celui-ci ;
- à rapporter, à ses frais exclusifs, la preuve de l'affichage régulier, sur le TERRAIN et pendant une durée ininterrompue de deux mois, de l'autorisation par la production d'un exploit d'huissier.

19.2.3.6. Situation en cas de retrait ou de recours pour chaque autorisation :

a - en cas de retrait du permis

Si le permis délivré au BENEFICIAIRE fait l'objet d'un retrait (à la suite éventuellement d'un recours gracieux ou à la demande du Préfet dans le cadre du contrôle de légalité) dans les trois (3) mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues, sans indemnité de part et d'autre.

b - en cas de recours gracieux ou contentieux

Si le permis délivré au BENEFCIAIRE fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les délais légaux, le BENEFCIAIRE doit le notifier au PROMETTANT dans les huit (8) jours de sa réception par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans ce cas et à compter de cette date (date de première présentation de la lettre recommandée), le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE s'obligent au plus dans un délai de quatre (4) mois, à étudier en toute bonne foi toute solution appropriée, qui sera :

- soit de définir un nouveau projet de construction tenant compte des causes de recours en vue du dépôt d'un nouveau dossier de demande ;
- soit de mettre un terme à la promesse de vente sans indemnité de part ni d'autre.

A défaut d'entente entre les PARTIES dans ce délai de quatre (4) mois, les présentes seront caduques de plein droit, sans indemnité, sauf si le BENEFCIAIRE renonce à se prévaloir de la non-réalisation de cette condition suspensive.

19.2.3.7. Engagements du BENEFCIAIRE et du PROMETTANT :

Le BENEFCIAIRE s'engage à accomplir, en toute bonne foi, les diligences nécessaires à la réalisation de la présente condition suspensive.

Le BENEFCIAIRE s'engage également à informer régulièrement le PROMETTANT des démarches accomplies et de tout évènement susceptible de concourir à la réalisation de la présente condition suspensive ou d'en provoquer la défaillance.

19.2.3.8. Retrait des autorisations si non réalisation

Au cas où les autorisations d'urbanisme seraient obtenues et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le BENEFCIAIRE devra faire procéder au retrait de ces autorisations.

19.2.4. Taxes et participations

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire qui sera délivré n'impose pas le versement, à la charge du BENEFCIAIRE, d'indemnités, taxes d'aménagement (majorée), participations quelconques ou redevances autre que la Taxe d'Aménagement (TA), la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), la redevance d'Archéologie Préventive et que lesdites taxes ne subissent pas d'augmentation globale de plus de 2% par rapport à la situation actuelle.

Dans l'hypothèse d'une taxe, redevance ou participation supplémentaire ou une augmentation des taxes en vigueur de plus de 2%, les PARTIES s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin :

- d'étudier, définir ou adopter en totale collaboration un nouveau projet tenant compte des taxes, participations et obligations d'édifier imposées ;
- ou de mettre un terme à la Promesse auquel le dépôt de garantie, sera restituée au BENEFCIAIRE et tous les frais engagés par le BENEFCIAIRE jusqu'à

cette date resteront à sa charge.

A défaut d'entente entre les PARTIES dans un délai DEUX (2) mois à compter de l'obtention du permis de construire matérialisant la défaillance de la présente condition, le PROMETTANT pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au BENEFICIAIRE, sans indemnité de part et d'autre.

19.2.5. Condition suspensive de pré-commercialisation

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive de pré-commercialisation de 60% du total de SDP des logements libres, logements seniors, crèche, commerces et locaux d'activités libérales ainsi que 2 des terrains à bâtir au plus tard deux mois avant la réitération des présentes, prorogation comprise.

Étant ici précisé que cette commercialisation ne pourra démarrer qu'à compter de l'obtention des autorisations d'urbanisme.

19.2.6. Obtention d'une garantie financière d'achèvement

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le BENEFICIAIRE obtienne dans le délai de réalisation des présentes, une garantie financière d'achèvement des constructions projetées conformément à l'arrêté de permis de construire susvisée, délivrée par un établissement bancaire, financier ou d'assurance français, délivrée sur le fondement de l'article R261-21 a) ou b) du Code de la construction et de l'habitation, qui garantira l'achèvement de la totalité de l'ensemble immobilier, produite par un établissement financier notoirement solvable.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à faire toutes les démarches nécessaires à l'obtention de cette garantie financière d'achèvement, à déposer le dossier complet nécessaire à l'instruction de sa demande.

L'obtention ou la non-obtention de la garantie devra être notifiée par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT, par lettre recommandée avec avis de réception adressée.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai de réalisation des présentes, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit (8) jours ouvrés sans que le BENEFICIAIRE n'ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité.

19.2.7. Origine de propriété

La réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive :

- que le PROMETTANT justifie d'un droit de propriété régulier, incommutable, et remontant un acte translatif (hors actes d'apport) au moins trentenaire,
- qu'il soit justifié
 - o s'il est établi que l'immeuble vendu a un jour dépendu du domaine

public – des procédures régulières de déclassement dudit domaine public,

- de l'absence de toute inscription hypothécaire, saisie ou autre empêchement dont la mainlevée ne pourrait être obtenue amiablement avec le prix payable à l'acte authentique ou qui serait de nature à porter atteinte à la libre disposition du BIEN objet des présentes.

A ce sujet, le PROMETTANT s'engage à obtenir un retour écrit de son précédent VENDEUR qui confirme que la réalisation de la maison des associations sur l'assiette du terrain est conforme aux engagements prévus dans le PUP et ses avenants et qu'en tout état de cause, il renonce à toutes actions contre les actes de vente au profit du PROMETTANT.

19.2.8. Absence de servitudes de droit privé

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que le BIEN objet des présentes ne soit grevé d'aucune servitude de droit privé qui soit de nature à empêcher l'opération de construction prévue ou la rendre plus onéreuse.

Si une servitude était révélée, les PARTIES s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée.

19.2.9. Absence de contrainte résultant de l'opération de lotissement

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'absence de contrainte, résultant de l'opération de lotissement réalisée par ANGELOTTI AMENAGEMENT, qui soit de nature à empêcher l'opération de construction prévue (notamment en ce qu'elle porterait atteinte aux droits à construire de l'immeuble) ou la rendre plus onéreuse.

A ce sujet, le PROMETTANT s'engage à fournir dans un délai de trois (3) mois à compter des présentes :

- La convention de PUP et ses avenants,
- Le plan de composition du lotissement (de chaque tranche),
- Les fiches de lot et plans de vente des lots formant tout ou partie du BIEN objet des présentes,
- Les descriptifs et bornages des lots formant tout ou partie du BIEN objet des présentes,
- L'autorisation de subdivision des lots formant tout ou partie du BIEN objet des présentes, si elle était nécessaire,
- Le cahier des charges du lotissement (et ses éventuels modificatifs),
- Le cahier des prescriptions architecturales du lotissement,
- Le plan d'implantation des clôtures du lotissement,
- Les plans des réseaux du lotissement,
- La notice technique des servitudes d'écoulement des eaux pluviales du lotissement,
- Les statuts de chaque ASL (générale + placettes) avec les PV d'AG des trois dernières années et les coordonnées des présidents,
- La DAACT du lotissement et l'attestation de non-contestation de la conformité,
- Et plus généralement l'intégralité des pièces relatives au lotissement déposées au rang des minutes des notaires en charge de l'opération de

lotissement.

19.2.10. Urbanisme

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes d'utilité publique de nature à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE les destine - à l'exception toutefois des servitudes d'utilité publique révélées par les pièces d'urbanisme visées le cas échéant aux présentes.

A défaut, les PARTIES s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée.

En l'absence d'accord entre les PARTIES dans un délai de trente (30) jours à compter de la révélation du projet, vice ou servitude d'utilité publique, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

19.2.11. Situation hypothécaire

Les présentes sont soumises à la condition suspensive que, en présence de charges hypothécaires ou de créances garanties par la loi, la somme due par le PROMETTANT pour obtenir l'accord de mainlevée des inscriptions soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

19.2.12. Loi sur l'eau

Les présentes sont soumises à la condition suspensive :

- que le projet du BENEFCIAIRE ne soit pas soumis aux dispositions de la réglementation relative à la loi sur l'eau (déclaration ou autorisation, articles L214-1 et suivants du Code de l'environnement).

- Ou si ledit projet venait à être soumis à cette réglementation, que le BENEFCIAIRE obtienne le récépissé de dépôt, que la déclaration ou l'autorisation ne fasse l'objet d'aucun recours ni d'aucun retrait dans les délais légaux et qu'il n'y ait aucune prescription imposée par l'autorité ayant délivré l'autorisation ou que les prescriptions édictées ne soient pas génératrices de travaux.

A défaut, les PARTIES s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin :

- d'étudier, définir ou adopter en totale collaboration un nouveau projet tenant compte des prescriptions imposées au titre de la loi sur l'eau ;

- ou de mettre un terme à la promesse de vente sans indemnité de part ni d'autre.

A défaut d'entente entre les PARTIES dans un délai d'un (1) mois à compter de la défaillance de la présente condition, le PROMETTANT pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au BENEFCIAIRE, sans indemnité de part et d'autre.

19.2.13. Nature du sol et/ou du sous-sol

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive que la nature

du sol et du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées en conformité avec la demande de permis de construire mais qu'il soit possible de réaliser les constructions envisagées à l'aide de simples fondations superficielles et/ou de dallages sur terre-plein.

Il en va de même de l'existence dans le tréfonds de l'IMMEUBLE vendu de cavité(s) souterraine(s) naturelle(s) ou résultant de l'exploitation de mines ou de carrières, mêmes remblayées.

Le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de ladite condition, faire procéder par tous moyens (enquête de voisinage, sondages verticaux, essais au pénétromètre, carottages...) à toutes études géotechniques de sol et de sous-sol qu'il jugerait utiles afin notamment de déterminer sa nature, sa portance, sa résistivité, son éventuelle hétérogénéité, ainsi que l'éventuelle présence de vestiges, le tout conformément à la destination future de l'IMMEUBLE à construire, dans le délai maximum de DOUZE (12) des présentes et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT dans le délai de dix (10) Jours ouvrés de leur obtention.

A cette fin, le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à effectuer lesdits audits sondages et études de sol sur le BIEN objet des présentes, et accepte de souffrir et laisser faire les travaux qui en découlent.

Le BENEFICIAIRE remettra immédiatement les lieux en état, si la vente ne se réalise pas.

Ainsi, plusieurs situations pourront se présenter :

1°) Etudes non réalisées

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE ne ferait pas réaliser, dans les délais, l'(es)étude(s) susvisée(s), il ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

En conséquence, le BENEFICIAIRE ferait la présente acquisition sans garantie de la part du PROMETTANT en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

2°) Etudes ne révélant pas la nécessité de travaux

Dans l'hypothèse où les études susvisées seraient réalisées et ne révéleraient pas de nécessité de réaliser des travaux spécifiques d'adaptation du sol et/ou du sous-sol, il ne pourrait se prévaloir de ladite condition suspensive.

En conséquence, le BENEFICIAIRE ferait la présente acquisition sans garantie de la part du en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

3°) Etudes révélant la nécessité de travaux

Dans l'hypothèse où les études susvisées révéleraient la nécessité de réaliser des travaux spécifiques d'adaptation du sol et/ou du sous-sol compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, les PARTIES s'engagent à se rapprocher,

dans le délai d'un (1) mois à compter de l'obtention desdites études, afin de convenir de nouvelles modalités de la présente promesse.

a - En cas d'accord entre les parties

En cas d'accord entre les PARTIES dans le délai d'un (1) mois à compter de leur rencontre, la présente condition suspensive sera réputée réalisée, et la vente pourra intervenir aux conditions auxquelles les PARTIES se seront accordées.

b - A défaut d'entente entre les parties

A défaut d'entente entre les PARTIES à l'issue de ce même délai d'un (1) mois, le BENEFICIAIRE pourra, au choix :

- soit se prévaloir de ladite condition suspensive, pour faire valoir la caducité de la présente promesse de vente.

- soit renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. En conséquence, le BENEFICIAIRE ferait la présente acquisition sans garantie de la part du PROMETTANT en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages pourraient être affectés, déclarant en faire son affaire personnelle.

19.2.14. Absence de pollution

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive que la ou les études de sol éventuellement diligentée(s) par le BENEFICIAIRE, à ses frais exclusifs, ne révèle(nt) pas l'existence d'une pollution de quelque nature que ce soit (du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique) incompatible avec l'usage auquel le BENEFICIAIRE destine le BIEN.

Le BENEFICIAIRE devra pour se prévaloir de ladite condition faire réaliser un diagnostic pollution, en sus des études de sols ci-dessus visées, dans le délai maximum de DOUZE (12) mois et à remettre les conclusions du bureau d'étude au PROMETTANT dans le délai de dix (10) jours ouvrés de leur obtention.

A cette fin, le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à faire réaliser un diagnostic pollution sur le BIEN objet des présentes, et accepte de souffrir et laisser faire les travaux qui en découlent.

Le BENEFICIAIRE remettra immédiatement les lieux en état si la vente ne se réalise pas.

Ainsi, plusieurs situations pourront se présenter :

1°) Diagnostic pollution non réalisé

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE ne ferait pas réaliser dans les délais, le diagnostic pollution susvisé, il ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

En conséquence de cette renonciation, le BENEFICIAIRE ferait la présente acquisition sans garantie de la part du PROMETTANT en raison des vices apparents ou cachés, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, du BIEN objet des présentes, directement ou subie par des TERRAINS avoisinants, pourraient être affectés au regard de la pollution, déclarant en faire son affaire personnelle.

2°) Diagnostic ne révélant pas une pollution incompatible avec le Projet ou de

nature à entraîner un bouleversement de l'économie générale du projet.

Dans l'hypothèse où le diagnostic serait réalisé et ne révélerait pas de pollution incompatible avec l'usage auquel le BENEFCIAIRE destine le BIEN objet des présentes ou de nature à entraîner un bouleversement de l'économie générale du projet, il ne pourrait se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

En conséquence de cette renonciation, le BENEFCIAIRE ferait la présente acquisition sans garantie de la part du PROMETTANT en raison des vices apparents ou cachés, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, du BIEN objet des présentes, directement ou subie par des TERRAINS avoisinants, pourraient être affectés au regard de la pollution, déclarant en faire son affaire personnelle.

3°) Diagnostic révélant une pollution incompatible avec le Projet ou de nature à entraîner un bouleversement de l'économie générale du projet.

Dans l'hypothèse où le diagnostic révélerait une pollution incompatible avec l'usage auquel le BENEFCIAIRE destine le BIEN objet des présentes ou de nature à entraîner un bouleversement de l'économie générale du projet, dont l'origine serait antérieure à la date des présentes et trouverait sa source soit sur ledit TERRAIN soit serait subie de TERRAINS avoisinants, les PARTIES s'engagent à se rapprocher, dans le délai d'un (1) mois à compter de l'obtention dudit diagnostic, afin de convenir de nouvelles modalités de la présente promesse.

a) En cas d'accord entre les parties

En cas d'accord entre les PARTIES dans le délai d'un (1) mois à compter de leur rencontre, la présente condition suspensive sera réputée réalisée, et la vente pourra intervenir aux conditions auxquelles les PARTIES se seront accordées.

b) A défaut d'entente entre les parties

A défaut d'entente entre les PARTIES à l'issue de ce même délai d'un (1) mois, le BENEFCIAIRE pourra, au choix :

- soit se prévaloir de ladite condition suspensive, pour faire valoir la caducité de la présente promesse de vente.

- soit renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. En conséquence de cette renonciation, le BENEFCIAIRE ferait la présente acquisition sans garantie de la part du PROMETTANT en raison des vices apparents ou cachés, dont le sol, le sous-sol et les ouvrages, du BIEN objet des présentes, directement ou subie par des TERRAINS avoisinants, pourraient être affectés au regard de la pollution, déclarant en faire son affaire personnelle.

19.2.15. Autorisations d'urbanisme non assorties d'une étude environnementale

La présente promesse est soumise à la condition suspensive que les autorisations d'urbanisme à obtenir par le BENEFCIAIRE portant sur les BIENS objet des présentes, ne soit pas assortie d'une étude d'impact au cas par cas prévu aux articles L122-1 et R122-2 du Code de l'Environnement ou tout autre étude environnementale contenant des prescriptions obligatoires impactant le projet du BENEFCIAIRE

19.2.16. Archéologie préventive

En vertu de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 14 mai 2009 relative à

l'archéologie préventive et ses textes subséquents, le Préfet de Région a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures pourront être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

Le notaire soussigné a informé les PARTIES, qui le reconnaissent, des dispositions des articles 14 et suivants du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Ont ainsi respectivement été expliqués par le notaire :

- Les conséquences résultant de la mise en œuvre de ces dispositions ;
- Les délais de mise en œuvre des principales étapes des diverses procédures susceptibles d'être arrêtées par le Préfet de Région ;
- Les indications qui seront portées sur les pièces d'urbanisme ;
- Et les modalités de la convention susceptible d'être conclue entre l'Institut national de recherches archéologiques préventives et la personne qui projette les travaux.

En conséquence, les PARTIES conviennent que la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive que le permis de construire ne soit assorti d'aucune prescription archéologique préventive, même d'un simple diagnostic, formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la réalisation de fouilles archéologiques,
- et/ou la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du permis de construire du BENEFICIAIRE.

Toutefois, si à la date de réalisation de la plus tardive des autres conditions suspensives, des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur ou si des fouilles ont été entreprises mais que le rapport de fouilles n'a pas encore été déposé, les PARTIES s'obligent à faire leurs plus grandes diligences en collaboration et en toute bonne foi pour étudier toute solution appropriée afin de :

- proroger la présente promesse ;
- ou mettre un terme à la promesse de vente, auquel cas, l'indemnité d'immobilisation (ou la caution bancaire), si elle a été prévue, sera restituée au BENEFICIAIRE et tous les frais engagés par le BENEFICIAIRE jusqu'à cette date resteront à sa charge.

A défaut d'entente entre les PARTIES dans un délai d'un (1) mois à compter de la date de réalisation de la plus tardive des autres conditions suspensives, le PROMETTANT pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par simple lettre recommandée adressée avec accusé de réception au BENEFICIAIRE, sans indemnité de part et d'autre.

19.2.17. DISPOSITIONS GENERALES

Les PARTIES rappellent qu'en cas de défaillance de l'une plusieurs des conditions suspensives introduites à son profit, le BENEFICIAIRE doit en informer le PROMETTANT dans les conditions sus indiquées.

Il devra en outre dans cette notification préciser s'il entend ou non se prévaloir de la défaillance de la ou des conditions suspensives. A défaut le PROMETTANT pourra mettre en demeure le BENEFICIAIRE de renoncer au bénéfice de la ou des Conditions suspensives non réalisées par lettre recommandée avec accusé de réception. Sans réponse du BENEFICIAIRE dans les huit jours Calendaires, le PROMETTANT retrouvera son entière liberté.

En outre, le BENEFICIAIRE déclare :

- qu'il ne souhaite ériger aucune condition suspensive ou particulière autre que celles stipulées au présent acte.
- avoir reçu toutes explications utiles par le notaire soussigné dès avant ce jour.

20. AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BÉNÉFICIAIRE

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE :

- à déposer à ses frais la demande de permis de construire et à déposer en vue du permis de démolir et de construire, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires, en particulier la mise en œuvre d'un référé- préventif
 - à afficher à ses frais l'arrêté de permis de construire obtenu,
 - à effectuer tous relevés topographiques et à procéder au bornage de la propriété objet des présentes. Lesdits relevés et bornage seront réalisés aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE et leurs résultats ne pourront en aucun cas remettre en cause la validité des présentes, ceux-ci ne constituant pas une condition suspensive des présentes.
 - à effectuer, ou à faire effectuer, dès à présent, et à ses frais, risques et périls, tous relevés et mesurages ainsi que tous sondages et analyses sur le BIEN
- objet des présentes permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol, ainsi que tous carottages, et tous prélèvements nécessaires aux recherches qu'il doit mener ainsi qu'elles ont été décrites dans les conditions suspensives ci-dessus, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente ne se réitère pas ; aucun travaux ne pourront être entrepris avant la réalisation de la vente, à l'exception des travaux de sondage, piquetage et études de sol évoqués aux présentes.
- à faire visiter les BIENS par ses architectes et entrepreneurs en vue de procéder à l'établissement de tous plans, relevés et métrés nécessaires à la réalisation des travaux, aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE ;
- à mettre à disposition, le cas échéant, des services administratifs compétents en matière d'archéologie, le BIEN objet des présentes, en vue de la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive ;
- à implanter, pour les besoins de sa commercialisation, des panneaux d'affichage et/ou une bulle de vente, sur le BIEN objet des présentes, après

l'obtention du permis de construire. Dans ce cas, le BENEFICIAIRE devra préalablement en informer par écrit le PROMETTANT et devra garantir ce dernier de toutes les conséquences qui pourraient résulter de cette/ces implantations, notamment vis-à-vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet ;

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

21. CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

21.1. GARANTIE DE POSSESSION

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,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente, notamment aux termes d'un pacte de préférence,
- qu'il subrogera le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions.

21.2. GARANTIE DE JOUISSANCE

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

21.3. 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.

21.4. SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées le cas échéant ci-après, ou résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

21.5. ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

21.6. CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du TERRAIN ni de superficie des constructions.

21.7. IMPOTS ET TAXES

21.7.1. 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.

21.7.2. Impôt foncier – Prorata temporis

Conventionnellement le BENEFICIAIRE remboursera le jour de la signature de l'Acte Authentique au PROMETTANT la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de la signature au 31 décembre sur production du dernier avis d'imposition. Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

21.8. AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir souscrit à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

21.9. CONTRAT DE FOURNITURES

Le PROMETTANT fera son affaire de la résiliation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides.

Il déclare par ailleurs être à jour des factures liées à ces contrats.

21.10. ASSURANCE

Le BENEFICIAIRE ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN.

Le PROMETTANT se chargera de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'Acte Authentique.

21.11. CONTRAT D’AFFICHAGE

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

22. CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

22.1. DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

Un certificat d'urbanisme, demeuré ci-**annexé**, a été délivré par la commune en date du 18 février 2026, sous le numéro CU 34088 26 00011.

Annexe n°9

Le BENEFICIAIRE s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Il reconnaît avoir reçu du rédacteur des présentes toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note et les conséquences du silence de la commune concernant la demande de certificat d'urbanisme informatif.

22.2. DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT LES JARDINS D'HELIOS

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme approuvé.

Les quatre premiers alinéas de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportés :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration, en conséquence tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT

La transmission du cahier des charges du lotissement (et ses éventuels modificatifs) fait l'objet d'une condition suspensive stipulée aux termes des présentes.

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Le règlement du lotissement est caduc en application des dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

ASSOCIATIONS SYNDICALES

Le BENEFCIAIRE reconnaît être informé qu'il sera, en cas de réalisation de la vente, membre de plein droit des associations syndicales créées dans le cadre du lotissement.

Représentants des associations syndicales

Le PROMETTANT s'oblige à communiquer au notaire le nom et les coordonnées du représentant de chaque association syndicale, ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Engagements

Le BENEFCIAIRE reconnaît être informé qu'il devra, en cas de réalisation de la vente, exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts des associations syndicales. Il sera, à compter de la vente, subrogé dans tous les droits et obligations résultant desdits statuts.

Etat contenant diverses informations sur les associations syndicales

Une note de renseignements relative à chaque association syndicale, contenant les informations sur son patrimoine et ses engagements, sera délivrée préalablement à la vente.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

Le BENEFCIAIRE supportera :

- les charges à compter du jour de l'entrée en jouissance,
- le coût des travaux qui seraient décidés à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Le PROMETTANT réglera au représentant de chaque association syndicale, au moyen des fonds provenant de la vente, le coût des travaux décidés antérieurement au jour de la signature de l'acte authentique de vente, exécutés ou non ou en cours d'exécution.

Il est précisé que l'exécution des conventions qui précèdent relatives aux charges et travaux demeurera inopposable aux associations syndicales, par suite les demandes s'effectuant auprès du propriétaire connu au moment de celles-ci, il appartient donc aux PARTIES de procéder directement entre elles aux comptes et remboursements nécessaires.

Assemblées générales

Le PROMETTANT s'oblige à produire préalablement à la vente les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, ainsi qu'il est prévu ci-dessus.

Il déclare n'avoir reçu à ce jour aucune convocation pour les prochaines assemblées générales des associations syndicales.

Procédures en cours

Le BENEFCIAIRE sera, à compter de la vente, subrogé dans tous les droits et obligations du PROMETTANT dans les procédures pouvant être révélées concernant les association syndicales, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du PROMETTANT. En conséquence, le PROMETTANT se désistara en faveur du BENEFCIAIRE du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être allouées ou remboursées à ce titre postérieurement à la vente, relativement au BIEN.

Avis de mutation - avertissement

Avis de la mutation sera adressé par le notaire par lettre recommandée avec accusé de réception au représentant de chaque association syndicale dans les quinze jours du jour de signature de l'acte authentique de vente.

Si le représentant de l'association syndicale entend faire opposition sur le prix, cette opposition devra être effectuée par exploit du commissaire de justice, dans les quinze jours de la réception de l'avis, au domicile du notaire du PROMETTANT, en indiquant la cause et le montant des créances, et en faisant éléction de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de l'immeuble, et ce à peine de nullité.

Le tout sauf si le PROMETTANT a présenté au notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard des associations syndicales.

22.3. DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

22.3.1. Absence d'opération de construction depuis dix ans

Le PROMETTANT déclare :

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur le BIEN dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,
- qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur le BIEN dans ce délai.

23. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

23.1. DIAGNOSTICS PREVUS A L'ARTICLE L271-4 DU CCH

Le bien étant un terrain, le paragraphe est sans objet.

23.1.1. Assainissement

Sans objet.

23.1.2. Etat des risques et pollutions et état des nuisances sonores aériennes

Un exemplaire de l'Etat des Risques et Pollutions et un état des nuisances sonores aériennes en date du 11 février 2026 soit depuis moins de six mois, est demeuré ci-annexé.

Annexe n°10

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN n'a pas subi, à sa connaissance et depuis qu'il en est propriétaire, de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes ;
- et qu'il n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du Code des assurances).

Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance de cette situation dès avant ce jour et vouloir en faire son affaire personnelle.

23.1.2.1. Zone de sismicité

Il est ici précisé que le BIEN se situe en zone de sismicité **2**.

23.1.3. ETUDE GEOTECHNIQUE

Pour information et depuis leur entrée en vigueur à compter du 1er octobre 2020, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

Article L 112-20 : « *La présente sous-section s'applique dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Ces zones sont définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs.* »

Article L 112-21 : « *En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.*

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article. »

Le TERRAIN se trouvant dans une **zone d'aléa moyen** exposée au phénomène de mouvement de TERRAIN différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 112-21 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique préalable de type G1 réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 telle qu'exigée par les dispositions résultant des articles L. 112.21 précité n'a pas été effectuée par le PROMETTANT.

Compte tenu que le BENEFICIAIRE est assimilé à un professionnel de l'immobilier, le BENEFICIAIRE a dispensé le PROMETTANT de lui fournir une telle étude géotechnique préalable de type G1 réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013.

Compte tenu de ce qui précède, le BENEFICIAIRE professionnel de l'immobilier ne pourra engager la responsabilité du PROMETTANT non professionnel de l'immobilier au titre de la garantie des vices cachés en l'absence

de cette étude à l'avant-contrat et la vente qui en découlera, de sorte que cette clause ne pourra être réputée non écrite afin que le PROMETTANT ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

Le BENEFICIAIRE requiert le notaire soussigné de recevoir les Présentes sans délai en l'absence de cette étude, le TERRAIN devant faire l'objet d'études de type G2 AVP et PRO établissant la compatibilité actuelle de l'état des sols et sous-sols compte tenu des normes et de la destination envisagée du Projet.

23.2. DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

23.2.1. Consultation de bases de données environnementales

Un Etat des Risques de Pollution des Sols a été réalisé le 11 février 2026 après consultations des bases de données suivantes :

- la consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
- la consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
- la consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

Ce dernier demeure annexé aux présentes.

Annexe n°11

Est également demeuré ci-**annexé** un rapport GEORISQUES établi en date du 11 février 2026.

Annexe n°12

23.2.2. Obligation générale d'élimination des déchets - Information

Le PROMETTANT doit supporter le coût de l'élimination des déchets pouvant se trouver sur le TERRAIN, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus. Il 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 un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, tout matériau ou tout produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère mais également d'une activité économique. Il peut être inoffensif ou dangereux. Il peut se dégrader ou être inerte.

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.

Selon le 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.

23.2.3. Obligation légale de débroussaillage

En matière de vente immobilière, l'article L. 134-16 du Code forestier prévoit que « la mutation d'un terrain, d'une construction, d'un chantier ou d'une installation est conditionnée au respect de cette obligation sur ce terrain ou abords de cette construction, de ce chantier ou de cette installation dans la limite de la propriété sur laquelle cette construction, ce chantier ou cette installation est installé ».

L'obligation légale de débroussaillage, telle que définie dans le Code forestier, implique le nettoyage des terrains en enlevant les broussailles, les arbustes et les arbres dans un périmètre défini autour des habitations, constructions, et installations, afin de créer une zone de sécurité. Le but est de limiter les sources de feu potentielles et de faciliter l'accès des services de secours en cas d'incendie. Les modalités précises de mise en œuvre de cette obligation sont précisées par arrêté préfectoral.

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.

Les Parties déclarent être parfaitement informées qu'il résulte des documents ci-annexés que parties des parcelles objet des présentes sont concernées par l'obligation légale de débroussaillage.

Aux termes des présentes, le Vendeur a rempli son obligation prévue par l'article L. 134-16 du Code forestier susvisé d'informer le futur propriétaire de l'obligation de débroussailler ou de maintenir en état débroussaillé ainsi que de l'existence d'éventuelles servitudes résultant de la prise en compte du risque d'incendie.

L'attestation sur l'honneur émanant du Vendeur, visée à l'alinéa 2 de l'article L. 134-16 du code forestier et l'article D. 134-7 du même code, est ci-annexée.

Annexe n°13

23.2.4. Protection de l'environnement

Le notaire informe les PARTIES des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur

si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

- Celles de l'article L125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

« Sans préjudice de l'article L514-20 et de l'article L125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander 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'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à déclaration, enregistrement ou à autorisation sur le BIEN,
 - ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés,
 - qu'à sa connaissance :
- l'activité exercée dans le BIEN n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement,
 - le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation,
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le TERRAIN ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement,
 - il n'a jamais été exercé sur le BIEN ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple),
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la

sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux,

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état du BIEN,
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

24. FISCALITE

24.1. REGIME FISCAL DE LA VENTE A INTERVENIR

24.1.1. Taxe sur la valeur ajoutée

Le PROMETTANT déclare qu'il n'agit pas en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, En conséquence, la vente à intervenir ne sera pas située dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

24.1.2. Droits d'enregistrement

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est un IMMEUBLE achevé depuis plus de cinq ans.

De son côté, le BENEFICIAIRE déclare qu'il a la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et que, en cette qualité, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimé CA3.

En conséquence, la vente à recevoir en exécution des présentes sera par principe soumise au droit d'enregistrement au taux de droit commun sauf en cas d'engagement du BENEFICIAIRE :

a) d'effectuer, dans un délai de quatre (4) ans à compter de la signature de l'Acte Authentique de vente, des travaux conduisant à la production d'un IMMEUBLE neuf au sens du 2° du 1 de l'article 257 du Code général des impôts et à en justifier dans le mois de son achèvement.

Dans cette dernière hypothèse, la vente à intervenir sera exonérée du droit proportionnel d'enregistrement, ainsi que prévu au 1 du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts, et sera soumise au droit fixe d'enregistrement, ainsi que prévu aux termes de l'article 691 bis du Code général des impôts.

Étant ici précisé :

- que 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,
- que le délai de quatre ans susvisé est susceptible de prorogation. Pour ce faire, la demande de prorogation devra être formulée au plus tard dans le mois qui suivra l'expiration du délai précédemment imparti. Elle sera adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception. Elle devra être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution ;
- que le BENEFICIAIRE pourra toutefois substituer à son engagement de construire l'engagement de revendre prévu à l'article Il 15 du Code Général des Impôts, la revente devant avoir alors lieu dans les cinq années de l'acquisition ;

b) et/ou de revendre le BIEN, en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts, dans le délai maximum de cinq ans à compter de la signature de l'Acte Authentique de vente.

Étant ici précisé :

- qu'à défaut de revente dans le délai sus-indiqué, le BENEFCIAIRE sera redevable des droits dont il aura été dispensé ainsi que de l'intérêt de retard au taux légal, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts,
- que l'éventuelle demande de prorogation devra être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et devra être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle devra être motivée et préciser la consistance des IMMEUBLES sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente ;
- que le BENEFCIAIRE pourra substituer à son engagement de revendre un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts.

24.2. 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.

24.3. TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Eu égard à la qualité du VENDEUR, les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts ne sont pas applicables aux présentes (BOI-RFPI-TDC-10-10-20140317).

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

Les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de la taxe de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, le TERRAIN objet des présentes d'une cession préalable depuis son classement en zone constructible, ainsi déclaré par les PARTIES.

24.4. AVERTISSEMENT SUR LES DISPOSITIONS FISCALES APPLICABLES A LA VENTE A INTERVENIR

Les informations rappelées ci-dessus le sont sous réserve des réformes fiscales susceptibles d'entrer en vigueur entre la signature des présentes et la signature de l'Acte Authentique de vente.

25. FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse pourra avoir lieu au profit du BENEFCIAIRE ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse.

Le BENEFCIAIRE (substituant) ne pouvant se prévaloir des dispositions de l'article L271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les PARTIES sont convenues que la substitution ne sera possible qu'au profit d'un BENEFCIAIRE (substitué) ne pouvant se prévaloir de ces dispositions.

Exceptionnellement, les PARTIES déclare qu'une substitution partielle sera possible si cette dernière porte sur le volume issu du lot 2 au profit d'un bailleur social ou assimilé, moyennant le prix ventilé au paragraphe « PRIX ».

Toute substitution ne pourra être réalisée qu'à titre gratuit.

Le BENEFICIAIRE reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard le **30 juin 2027**.

En cas de substitution, le BENEFICIAIRE originaire :

- restera tenu solidairement avec le BENEFICIAIRE substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges,
- fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au PROMETTANT en conséquence de la substitution.

26. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

26.1. PROVISION SUR FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence.

Le BENEFICIAIRE s'engage à verser à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes, une somme de SEPT CENT SOIXANTE-CINQ EUROS (765,00 EUR).

Cette somme se décompose ainsi qu'il suit :

- le versement au trésor public des Droits d'Enregistrement sur état d'un montant de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR) ;
- la provision sur frais dont il sera tenu compte en cas de réitération de l'acte ou qui sera restituée au BENEFICIAIRE sous déduction du coût des formalités et débours déjà engagés en cas de non-réitération de l'acte à concurrence de QUARANTE EUROS (40,00 EUR)
- La perception d'honoraires pour la réalisation des missions ci-après détaillées pour un montant de SIX CENTS EUROS (600,00 EUR) Toutes Taxes Comprises.

Les honoraires seront acquis au notaire rédacteur à titre forfaitaire pour la réalisation des missions suivantes :

- La représentation, l'assistance et le conseil juridique et fiscal inhérent au thème du dossier ;
- La constitution du dossier, la recherches de tous documents et demandes de pièces (titre de propriété, documents loi « Alur » ...).
- La préparation et la rédaction des présentes.

Conformément à l'article 444-1 du Code de Commerce, la perception de cet honoraire a fait l'objet d'une convention signée par le BENEFICIAIRE et l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

26.2. SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature à rendre le BIEN inutilisable ou de nature à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le BENEFICIAIRE aura la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la Vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du BIEN alors sinistré et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation, ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

26.3. REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du PROMETTANT (s'il s'agit d'une personne physique) ou de dissolution volontaire du PROMETTANT (s'il s'agit d'une personne morale) avant la constatation authentique de la Vente, ses ayants-droits, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le BENEFICIAIRE pourra néanmoins demander, dans un délai de quinze (15) jours à compter du moment où il aura eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de PROMETTANTS, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès ou de la dissolution d'un seul ou de tous les PROMETTANTS.

26.4. RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du BENEFICIAIRE (s'il s'agit d'une personne physique) ou de dissolution judiciaire du BENEFICIAIRE (s'il s'agit d'une personne morale) avant la constatation authentique de la Vente, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de pluralité de BENEFICIAIRES, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès ou de dissolution judiciaire d'un seul ou de tous les BENEFICIAIRES.

27. ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE

27.1. ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

Les présentes ne sont pas soumises à la formalité de l'enregistrement mais assujetties au paiement d'un droit sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

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

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.

27.2. POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout clerc du notaire rédacteur des présentes ou au notaire (ainsi qu'aux Clercs du notaire chargé de recevoir l'Acte Authentique de vente ou au notaire), 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.

27.3. 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 de grande instance de la situation du BIEN.

27.4. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés sans que le notaire rédacteur des présentes (ou le notaire chargé de recevoir l'Acte Authentique de vente) ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception.

27.5. MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
 - les Offices notariaux participant à l'acte,
 - les établissements financiers concernés,
 - les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'IMMEUBLES à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet

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

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à BIEN l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'Acte Authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

27.6. CERTIFICATION D'IDENTITE

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

27.7. AFFIRMATION DE SINCERITE

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

27.8. ANNEXES - PIECES JOINTES

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

Si la présente promesse est établie sur support papier, les pièces annexées sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et sont signées du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

En cas de contradiction, les échéances détaillées dans le corps de la présente promesse prévaudront sur celles résumées ci-avant données à titre purement indicatif.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois

Envoyé en préfecture le 13/03/2026

Reçu en préfecture le 13/03/2026

Publié le 13/03/2026



ID : 034-213400880-20260312-D2026_19-DE

et an indiqués en entête du présent acte.

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

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