

1 DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE L'ACTE

Date de l'Acte

L'AN DEUX MILLE VINGT,

Le **++++**,

Date qui est aussi celle de la signature par le notaire.

Lieu de l'Acte

A **++++ (++++), +++++**, au siège de l'Office Notarial ci-après indiqué,

Rédacteur de l'Acte

Maître +++, Soussigné, Notaire de la Société Civile Professionnelle dénommée «+++» dont le siège est à +++ (++++), commune de +++.

Avec la participation de Maître **++++**, notaire associé à **++++ (++++), +++++**, conseil de l'Acquéreur.

2 DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

2.1 DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation de la présente **Promesse** (tel que ce terme est défini ci-après), les mots et expressions figurant ci-après et commençant par une majuscule, qu'ils soient indifféremment utilisés au singulier ou au pluriel, auront respectivement le sens suivant :

Acte Authentique de Vente ou **Acte de Vente** : désigne, pour le **Bien Immobilier**, l'acte authentique constatant la vente dudit **Bien Immobilier** et ses annexes.

Annexe : désigne une annexe à la **Promesse** et qui en fait partie intégrante;

Article : désigne un article de la **Promesse** ;

Acquéreur : désigne la société **++++**, dont la comparution figure à l'article **3.2 ACQUEREUR** ou toute personne qu'elle se substituerait dans les termes et conditions de la présente Promesse ;

Bien ou **Bien Immobilier** : désigne le bien plus amplement désigné à l'article **7.1 DESIGNATION ACTUELLE DU BIEN** et ses éléments d'équipement ayant le caractère d'immeuble par destination, le tout constituant l'objet de la **Promesse** ;

Caractère Définitif : désigne le caractère définitif des autorisations de construire, tel qu'il est défini à l'article **17.7 OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE EXPRESS (VALANT PERMIS DE DEMOLIR) REVETU D'UN CARACTERE DEFINITIF**.

CGI : désigne le Code général des impôts ;

Conditions suspensives : désigne les conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie, telle qu'elles sont énoncées à l'article **17. CONDITIONS SUSPENSIVES** ;

Date de Signature de l'Acte de Vente : désigne la date de signature de l'**Acte Authentique de Vente** ;

Dépôt de Garantie : désigne le dépôt de garantie dû par l'**Acquéreur** au titre de la **Promesse**, ainsi désigné à l'article **10. DEPOT DE GARANTIE** ;

Dossier d'Informations : désigne le dossier regroupant les informations et documents relatifs au **Bien Immobilier**, tels que ces documents sont répertoriés dans la liste des documents ci-annexée ;

(Annexe n°++: Liste du Dossier d'Informations)

Frais : désigne la contribution de sécurité immobilière, la taxe de publicité foncière, les débours et autres frais, les émoluments de notaires, et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la signature de la **Promesse**, et de l'**Acte de Vente**, leurs suites et conséquence ;

ICPE : désigne les installations classées pour la protection de l'environnement et plus particulièrement leurs réglementations ;

Jour(s) ou Jour(s) Calendaires : désigne le nombre de jours se référant toujours aux jours calendaires, sauf exceptions spécialement stipulées ; étant précisé que si le dernier jour calendaire se trouve être un samedi, un dimanche ou un jour férié en France, le délai fixé sera reporté au jour calendaire suivant.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne un jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la **Vente**, étant précisé que si l'une quelconque des obligations des **Parties** doit être exécutée un jour qui n'est pas un **Jour Ouvré**, elle devra alors être exécutée le **Jour Ouvré** suivant, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un **Jour Ouvré**, cet avis devra alors être donné au plus tard le **Jour Ouvré** suivant ;

Notaire Soussigné : désigne **+++**, notaire sus-nommé, conseil du **Vendeur** ;

Notaire Participant : désigne Maître **++++**, notaire sus-nommé, conseil de l'**Acquéreur** ;

Parties : désigne ensemble le **Vendeur** et l'**Acquéreur** ;

Prix ou Prix de Vente : désigne le prix de vente du **Bien Immobilier**, tel que fixé à article Erreur ! Source du renvoi introuvable.. **13. PRIX DE VENTE – MODALITES DE PAIEMENT** ;

Projet de Construction : désigne le programme de construction projeté par l'Acquéreur tel que précisé au paragraphe II de l'article **5. EXPOSE ET INTENTION DES PARTIES** ;

Promesse : désigne la présente **Promesse** de vente et ses **Annexes** ;

SDP ou Surface de Plancher : désigne la surface de plancher telle que définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme ;

SHAB ou Surface Habitable : désigne la surface habitable telle que définie à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme ;

Vendeur : désigne l'établissement public dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**, dont la comparution figure à article **3.1 VENDEUR** ;

Vente : désigne la vente du **Bien Immobilier** présentement promis.

2.2 INTERPRETATIONS

L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de toute expression similaire ne saurait être interprétée que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui suit ;

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.

Dans la **Promesse**, sauf précision contraire expresse, toute référence faite à un article ou paragraphe, ou à une annexe, se comprend comme référence faite à un article ou paragraphe de **la Promesse** ou à une **Annexe à la Promesse**.

Jusqu'à la **Date de Signature de l'Acte Authentique de Vente**, les relations entre les **Parties** seront régies par les stipulations de la **Promesse**, postérieurement à cette date, leurs relations seront réglées par les stipulations de **l'Acte Authentique de Vente**.

Il est convenu entre les **Parties** que les stipulations de la **Promesse** font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature de la **Promesse** ;

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

3 IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

3.1 VENDEUR

L'Etablissement Public dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE**, Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial dont le siège est à POITIERS CEDEX (86011), 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510194186 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

Représenté par :

L'Établissement Public dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE** est représenté à l'acte par Monsieur Sylvain BRILLET, agissant en qualité de Directeur Général de cet établissement à compter du 2 mai 2019, nommé à cette fonction par arrêté de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019, de la compétence qu'il tire des dispositions de l'article 12 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 dans sa dernière version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE et de l'article 3 du Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n°CA 2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017

Et en vertu de la convention +++++ n° +++++, signée par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine avec la commune de +++++ le +++++ dont une copie est demeurée ci-annexée.

(Annexe n°++ : Représentation Vendeur)

3.2 ACQUEREUR

La société dénommée +++++, Société +++++ au capital de +++++ EUR, dont le siège social est à +++++ (++++), +++++ identifiée au SIREN sous le numéro +++++ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de +++++.

Ladite société représentée par :

Monsieur +++++, agissant lui-même en qualité de +++++, fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du +++++, dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes de ladite qualité et d'une délibération du conseil d'administration en date à +++++ du +++++, dont une copie certifiée conforme est également demeurée ci-annexée.

(Annexe n°++ : Pouvoirs Acquéreur)

4 DECLARATIONS DE CAPACITE

4.1 DECLARATIONS DU VENDEUR

Le représentant ès-qualités du **Vendeur** garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes sans lesquelles l'**Acquéreur** n'aurait pas contracté :

- le **Vendeur** est un établissement public de droit français dûment constitué et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à l'**Acte** sont exactes et à jour ;
- le **Vendeur** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- le **Vendeur** et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres

consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'**Acte** ;

- la signature et l'exécution de l'**Acte** par le **Vendeur** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'**Acte**.

4.2 DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

Le représentant ès-qualités de l'**Acquéreur** garantit l'exactitude des informations et déclarations suivantes sans lesquelles le **Vendeur** n'aurait pas contracté :

- l'**Acquéreur** est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à l'Acte sont exactes et à jour ;
- l'**Acquéreur** n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- l'**Acquéreur** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- l'**Acquéreur** et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'**Acte** ;
- la signature et l'exécution de l'**Acte** par l'**Acquéreur** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de l'**Acte**.

5 EXPOSE ET INTENTIONS DES PARTIES

La Commune de +++++ et le **Vendeur** ont conclu en date du +++++ une convention d'intervention foncière portant sur plusieurs périmètres du territoire communal pour développer un projet de relance de construction de logements libres et de logements sociaux et en accession sociale.

Aux termes de la convention susvisée, le **Bien** situé à +++++ figurant au cadastre Section +++++ a notamment été identifié pour la réalisation d'une opération comportant de la construction de logements neufs.

En exécution de cette convention, et suite à l'accord du propriétaire, le **Vendeur** a réalisé l'acquisition dudit **Bien** suivant acte reçu par Maître +++++, Notaire à +++++, le +++++, ci-après plus amplement énoncé.

L'établissement public, en accord avec la Commune de +++++ a procédé à une consultation d'acquéreurs, dont la Société « +++++ », **Acquéreur** a été lauréate.

L'**Acquéreur** envisage de réaliser sur le **Bien** constituant l'assiette des autorisations d'urbanisme à obtenir, un programme de construction d'un ensemble immobilier destiné en totalité à de l'habitation comprenant +++++ logements environ, d'une **Surface de Plancher** minimum de +++++ m², et ce suivant un phasage de l'opération validé préalablement à la signature du présent acte par le **Vendeur**.

Il est également convenu que les logements en accession libre réalisés par l'**Acquéreur** devront être destinés à des propriétaires occupants, considérés comme jeunes actifs avec des prix de sortie n'excédant pas +€ TTC du mètre carré de

Surface Habitable.

Le tout à édifier en vertu des autorisations administratives qui seront délivrées à l'**Acquéreur** et qui font l'objet des conditions suspensives, sous le bénéfice de la réalisation desquelles est consentie la présente promesse synallagmatique de vente.

L'**Acquéreur** s'engage expressément à réaliser le programme défini aux présentes. En effet au regard de ce programme de construction, l'**Acquéreur** a été agréé par la Commune de ++++ pour poursuivre l'acquisition auprès de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE du **Bien**, comprises dans l'assiette de son projet.

Les parties rappellent que le **Projet de Construction** à réaliser par l'**Acquéreur**, telle que figurée aux documents demeurés ci-annexés (ci-après les Document Projet de construction), constitue pour chacune d'elle une condition essentielle et déterminante du présent acte.

Toute modification du **Projet de Construction** défini auxdits documents annexés aux présentes sollicitée :

- par l'**Acquéreur**, devra faire l'objet d'un accord écrit de la part du **Vendeur** aux présentes, étant ici précisé qu'en cas d'absence d'accord écrit il devra nécessairement être procédé à un avenant aux présentes,
- par une autorité administrative, fera l'objet d'un rapprochement entre les parties afin de trouver une solution acceptable pour chacune des parties dans le délai d'instruction du permis de construire.

Etant ici précisé qu'en cas de nécessaire adaptation du **Projet de Construction** pour des raisons notamment urbanistiques, l'**Acquéreur** prendra contact avec le **Vendeur** pour lui en faire part et obtenir son approbation.

(Annexe n°++ : Documents Projet de Construction)

III - Non application de l'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

L'**Acquéreur** déclare :

- Qu'il se considère comme un "acquéreur professionnel" au sens de l'article L.271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, procédant de manière habituelle, dans le cadre de son activité, à l'acquisition d'immeubles,
- Qu'en conséquence, les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier prévues par l'article L.271-1 précité ne sont pas applicables à la promesse qui va suivre.

6 PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

Par les présentes, le **Vendeur** promet de vendre à l'**Acquéreur**, qui promet d'acquérir, le tout sous les conditions suspensives ci-après stipulées, et aux charges, clauses, déclarations et conditions figurant aux présentes, le **Bien**, ci-après désigné à l'article **7.1 DESIGNATION ACTUELLE DU BIEN**.

Jusqu'à la signature de l'**Acte Authentique de Vente**, les relations entre le **Vendeur** et l'**Acquéreur** seront régies par les stipulations de la **Promesse**.

Postérieurement à cette date, les relations entre le **Vendeur** et l'**Acquéreur** seront régies par l'**Acte Authentique de Vente**. Il est précisé que, s'il existe des contradictions entre les stipulations de la **Promesse** et l'**Acte Authentique de Vente**, les stipulations de l'**Acte Authentique de Vente** prévaudront.

7 DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE CONVENTION

7.1 DESIGNATION ACTUELLE DU BIEN

Sur la Commune de +++++, +++++,
+++++

Le tout cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
+++++	++	+++++	++ ha++ a ++ ca

Un plan matérialisant ladite parcelle est demeuré ci-joint et annexé après mention.

(Annexe n°++ : Plan)

7.2 IMMEUBLE PAR DESTINATION

Tel que le **Bien Immobilier** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

7.3 BORNAGE DU BIEN IMMOBILIER

Connaissance prise des dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif dudit terrain résulte d'un bornage. Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat."

Les **Parties** déclarent que la description de l'assiette foncière des biens promis ne résulte pas d'un bornage.

Les **Parties** conviennent néanmoins qu'il pourra être établi par géomètre-expert préalablement à l'acte de vente pouvant résulter de la présente promesse, à l'initiative et aux frais de l'**Acquéreur**, tout procès-verbal de bornage et/ou tout plan figurant les bornes implantées sur le terrain promis permettant d'en assurer la délimitation d'avec les autres propriétés environnantes. Le **Vendeur** s'oblige à prêter son concours, non financier, à l'établissement de ces documents.

8 EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître +++++ notaire à +++++ le +++++, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de +++++ le +++++, volume +++++P n° +++++,

9 DUREE DE LA PROMESSE – REALISATION - CARENCE

9.1 DUREE

La présente promesse de vente est consentie et acceptée pour une durée qui expirera dans le mois suivant la réalisation de la dernière condition suspensive et au plus tard le ++++ à 16 Heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de la présente promesse serait automatiquement prorogé aux **huit (8) jours ouvrés** qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation ne puisse excéder trente (30) jours calendaires.

En outre, si la date de réalisation ci-dessus fixée ne pouvait être respectée, les conditions suspensives n'étant pas réalisées, les **Parties** pourront se rapprocher, à la demande de l'**Acquéreur**, en vue d'une éventuelle prorogation des effets des présentes. A défaut d'une telle demande de l'**Acquéreur** dans le mois précédent le ++++, les présentes seront caduques, sans indemnité de part et d'autre.

9.2 REALISATION

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique, la réalisation définitive de la vente.

La réalisation définitive de la vente par acte authentique devra être accompagnée ou précédée du versement du prix selon les modalités prévues aux présentes, et du versement des frais entre les mains du Notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

Cet acte sera reçu par Maître ++++, Notaire participant, avec la participation du notaire qui sera désigné par le **Vendeur** préalablement audit acte.

9.3 CARENCE

Le délai ci-dessus fixé pour la durée de la **Promesse** n'est pas extinctif des engagements des **Parties**, mais constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter.

Passé le délai ci-dessus convenu sans que l'acte n'ait été régularisé, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs levées, il appartiendra à la partie la plus diligente de faire sommation à l'autre par acte extra-judiciaire, d'avoir à se présenter chez son notaire tel jour et telle heure, le délai de comparution ne pouvant excéder dix (10) jours à la date de l'acte extra-judiciaire, ni être inférieur à cinq (5) jours francs.

Etant ici observé que si la sommation émane de l'**Acquéreur**, elle devra être accompagnée du justificatif du dépôt entre les mains du Notaire rédacteur du prix de vente ou de la justification de la disponibilité des fonds nécessaires à l'acquisition par une attestation émanant d'un établissement bancaire de premier rang ayant son siège en France, et des frais de régularisation de l'acte authentique.

Si la partie sommée ne se présente pas ou refuse de régulariser l'acte, il sera prononcé défaut contre elle par ledit Notaire.

Il appartiendra alors à la partie sommante de saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, qui deviendra immédiatement exigible, nonobstant tous dommages-intérêts qui pourraient être demandés en contre partie du préjudice subi.

Si le défaut est prononcé contre l'**Acquéreur** et qu'un dépôt de garantie a été versé, ce dépôt de garantie restera acquis au **Vendeur**.

En outre il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante pour le **Vendeur** :

- que le transfert de propriété ne pourra résulter que de la régularisation de l'acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou du paiement effectif du prix faisant suite à un jugement constatant le caractère définitif de la vente, nonobstant la réalisation éventuelle des conditions suspensives et le caractère définitif de la vente.

- que si le défaut de régularisation de l'acte authentique de vente à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**Acquéreur**, le **Vendeur** aura la faculté de considérer les présentes comme caduques et renoncer à poursuivre l'exécution de la vente. L'exercice de cette faculté par le **Vendeur** sera consigné au procès-verbal de défaut. Dans ce cas, le **Dépôt de garantie** lui sera acquis.

Il est en outre convenu, dans cette hypothèse de défaut de l'**Acquéreur**, que ce dernier sera responsable des conséquences de sa défaillance et notamment de ses conséquences fiscales, voulant notamment garantir le **Vendeur** et tout tiers, d'une mise en recouvrement éventuelle des droits de mutation.

En cas de carence du **Vendeur** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre de l'**Acquéreur** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

10 DÉPOT DE GARANTIE

10.1 MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE

Les **Parties** conviennent du versement par l'**Acquéreur** à titre de dépôt de garantie, de la somme de **++++** EUROS (**++++** EUR).

10.2 VERSEMENT DU DEPOT DE GARANTIE

L'**Acquéreur** déposera cette somme, dans les huit (8) jours à compter des présentes, à la comptabilité du notaire participant sur un compte ouvert au nom du tiers convenu ci-après désigné. Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

A défaut de versement de ladite somme dans le délai ci-dessus convenu, la présente **Promesse** sera considérée comme nulle et non avenue, si bon semble au **Vendeur**, et l'**Acquéreur** sera déchu du droit d'en demander la réalisation.

10.3 DESIGNATION DU TIERS CONVENU

Le tiers convenu, **++++**, caissier de l'office notarial du Notaire Soussigné, mandataire commun des parties, détiendra cette somme de **++++** (**++++** EUR) pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du tiers convenu sera acceptée par la simple réception des fonds et exécutée par la remise de ces fonds au **Vendeur** ou à l'**Acquéreur** selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

10.4 SORT DU DEPOT DE GARANTIE

Le sort du dépôt de garantie stipulée à l'**Acte** sera le suivant, selon les hypothèses ci-dessous envisagées, sans préjudice de l'application des autres stipulations de l'**Acte** :

a) toute somme versée au titre du dépôt de garantie s'imputera sur le **Prix**, à due concurrence, en cas de **Vente** ;

b) toute somme versée au titre du dépôt de garantie sera restituée à l'**Acquéreur**, si l'une quelconque des conditions suspensives stipulées à l'**Acte** n'est pas réalisée (ou n'est pas réputée réalisée au sens de l'article 1178 du code civil) et que toutes les **Parties** pouvant s'en prévaloir n'y ont pas renoncé conformément aux stipulations de l'**Acte** ;

c) le dépôt de garantie sera du définitivement, de plein droit et en totalité au **Vendeur** dans le cas où la **Vente** n'interviendrait pas alors que toutes les conditions suspensives stipulées à l'**Acte** sont réalisées (ou sont réputées réalisées au sens de l'article 1178 du code civil), à titre de dépôt de garantie, forfaitaire et non réductible, en contrepartie de l'immobilisation entre les mains du **Vendeur** du **Bien Immobilier** pendant la durée de la **Promesse**, et ce même en l'absence de tout préjudice subi par le **Vendeur**.

Dans ce cas, l'**Acquéreur** autorise dès à présent le tiers convenu à remettre le dépôt de garantie d'un montant de **++++**

d) Le dépôt de garantie sera également du définitivement, de plein droit et en totalité au **Vendeur** en cas de non réalisation de la condition particulière définie à l'article

17.7 OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE EXPRESS REVETU D'UN CARACTERE DEFINITIF, à titre de dépôt de garantie, forfaitaire et non réductible, en contrepartie du dépôt et /ou de l'obtention d'un permis non conforme aux prescriptions convenues entre les parties à l'acte, conformément aux termes dudit article, alors que le Vendeur l'avait expressément averti de la non-conformité de sa demande.

Dans ce cas, l'**Acquéreur** autorise dès à présent le tiers convenu à remettre le dépôt de garantie d'un montant de **++++**

Toute somme versée au titre de ce dépôt de garantie (i) ne pourra en aucun cas constituer une clause pénale au sens des dispositions des articles 1226 et suivants du code civil, ni des arrhes (ou un dédit) au sens des dispositions de l'article 1590 du code civil, et (ii) ne portera pas d'intérêts.

La fiscalité de l'appropriation du dépôt de garantie incombera à la **Partie** qui en sera le bénéficiaire définitif.

11 DISPOSITIONS DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER RELATIVES A L'ORIGINE DES FONDS

L'**Acquéreur** déclare avoir effectué le paiement du **Dépôt de Garantie** au moyen de ses fonds propres et/ou de concours bancaires.

Conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code Monétaire et Financier, tels que modifiés par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont l'**Acquéreur** déclare avoir parfaite connaissance, l'**Acquéreur** déclare que :

- il a effectué le paiement du **Prix** au moyen de fonds ne provenant pas d'une activité incriminée par ledit code ;
- les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an (article L. 561-15-I premier alinéa), du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées qui pourraient participer au financement du terrorisme ;

- les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux, ne portent pas sur des sommes qui pourraient provenir du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

12 PROPRIETE – JOUISSANCE

L'**Acquéreur** 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, libre de toute location ou occupation et de tout encombrant.

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

13 PRIX DE VENTE – MODALITES DE PAIEMENT

13.1 MONTANT DU PRIX

La vente du **Bien Immobilier** est consentie et acceptée moyennant un prix déterminé de la façon suivante :

(i) Une fraction de prix ferme et définitive égale à la somme de **++++ EUROS (++++ EUR)** correspondant au prix d'acquisition du bien par le **Vendeur**,

(ii) Une fraction de prix variable correspondant au montant des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la détention ou de la conservation des biens entre la date de d'acquisition des biens et la date de régularisation de **l'Acte Authentique de Vente** réalisant les présentes, dans les conditions ci-dessous précisées.

Seront intégrées dans le prix les dépenses afférentes :

- aux frais d'acquisition supportés par le **Vendeur** et rattachés à la partie du **Bien Immobilier** vendu à l'**Acquéreur**,
- aux travaux d'entretien des biens, savoir : aux dépenses liées à sa libération en cas de survenance d'une occupation sans titre, à l'enlèvement de tous détritrus ou objets qui pourraient y être déposés par des tiers,
- aux travaux de démolition,
- aux coûts de tous travaux conservatoires,
- aux coûts d'intervention de tous conseils et tiers à ce dossier,
- aux primes des polices d'assurances garantissant le **Bien** et la responsabilité du **Vendeur**,
- à tous impôts et taxes liés à la détention du **Bien**, telles notamment que la taxe foncière, au prorata de la durée de détention pour l'année d'acquisition du **Vendeur** et pour leur totalité au titre des années suivantes, en ce compris celle en cours au jour de l'acte de vente dont le montant sera établi forfaitairement sur la base de l'avis d'imposition de l'année antérieure augmenté de 5% dans le cas où l'avis d'imposition n'aurait pas été émis au jour de la vente,

Ces dépenses seront intégrées dans le **Prix**, à concurrence des frais réellement engagées par le **Vendeur**.

Etant ici précisé que la fraction de prix variable est estimée à ce jour à la somme de **++++**.

Ladite somme pourra faire l'objet d'une variation au plus tard à la **Date de Signature de l'Acte de Vente** en fonction de l'actualisation, entre autre, du coût des travaux de démolition et des frais divers d'actualisation.

En cas de prorogation de la promesse de vente au-delà du terme de la promesse pour un fait imputable à l'**Acquéreur** ou dans les cas expressément prévus aux présentes, le plafond de la partie de prix déterminable sera actualisé par l'Agent comptable de l'EPFNA, afin de prendre en compte les dépenses supplémentaires dues à l'augmentation de la durée de validité de la présente promesse.

Soit un prix provisoire, Hors Taxes, de ++++

(iii) La Taxe à la valeur ajoutée (TVA) sur le prix total au taux de légal en vigueur au jour de la vente tel qu'il existera au jour de la **Vente**.

Soit un prix provisoire, à actualiser, toutes taxes comprises, de +++.

13.2 PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du **Prix**, aura lieu, par virement, le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

13.3 ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

L'**Acquéreur**, assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du CGI, déclare :

- que le **Bien** est destiné à la réalisation de constructions, affectées pour plus des trois quarts de leur superficie à usage d'habitation, et qui couvrira avec ses dessertes, dépendances et jardins la totalité dudit terrain,
- qu'il s'engage à effectuer dans le délai de quatre ans à compter du jour de l'acte authentique d'acquisition, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires à l'édification de ces constructions,
- qu'il s'oblige à justifier de l'exécution de cette obligation de construire et de la destination des constructions, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration de ce délai ou de sa prorogation éventuelle,
- qu'il se réserve la faculté de demander, le cas échéant, à bénéficier, rétroactivement, du régime institué par l'article 1115 du CGI,
- que l'**Acquéreur** a fait sa déclaration d'existence auprès de la recette des impôts +++ et est identifiée au SIREN sous le numéro +++

14 CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

A titre de condition essentielle sans laquelle le **Vendeur** n'aurait pas contracté, la **Vente** à l'**Acquéreur** intervient sans aucune garantie autre que celles dont le **Vendeur** ne pourrait s'exonérer en vertu d'une disposition légale ou réglementaire d'ordre public, et celles limitativement énumérées aux présentes, ce que l'**Acquéreur** accepte d'ores et déjà.

14.1 GARANTIE D'ÉVICTION

L'**Acquéreur** bénéficiera de la garantie en cas d'éviction prévue par les articles 1626 à 1640 du Code civil.

A cet égard, le **Vendeur** déclare que :

- aucune mesure d'expropriation n'a été portée à sa connaissance ;

- il n'existe aucun obstacle ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du **Bien Immobilier**, notamment par suite confiscation totale ou partielle ;
- il n'existe sur le **Bien Immobilier** aucune action revendicative, action en rescision, résolution, réquisition ou préavis de réquisition ;
- il n'a conféré à qui que ce soit un droit quelconque d'acquisition du **Bien Immobilier** sous forme d'autre promesse de vente, d'un droit de préférence ou de préemption ou sous toute autre forme et que les **Bien Immobilier** n'a fait l'objet d'aucune clause d'inaliénabilité et qu'il n'a pas connaissance d'un fait ou d'un événement susceptible de remettre en cause la propriété ou la jouissance du **Bien Immobilier** ;
- le **Bien Immobilier** n'est pas insalubre et il ne lui a pas été notifié d'arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux de la part des administrations.

14.2 ETAT DU BIEN IMMOBILIER

Sous réserve des déclarations et/ou garanties stipulées à l'**Acte**, le **Vendeur** délivrera le **Bien Immobilier** dans son état au jour du **Transfert de Propriété**, l'**Acquéreur** prenant le **Bien Immobilier** dans son état, sans garantie des vices apparents ou cachés de tous ordres de la part du **Vendeur**, et sans pouvoir exercer contre lui aucun recours ni répétition pour quelque cause que ce soit, et notamment à raison :

- soit de l'état du sol et du sous-sol du **Bien Immobilier** (fouilles, excavations, mouvements de terrain, éboulements, présence de réseaux, nappes, etc ...) et de tous éboulements ou désordres qui pourraient en résulter par la suite ;
- soit de la présence, réelle ou supposée, ou de l'absence de vestiges ou d'éléments du patrimoine archéologique ;
- soit des mitoyennetés ou communautés et/ou indivision annoncées ou non déclarées, des bornages déclarés ou non, des limites de terrain ou des défauts d'alignement, en tréfonds ou en élévations avec toutes constructions, ouvrages, équipements propriété de concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales ;
- soit du respect ou non des règles de voisinage par tous propriétaires d'immeubles riverains ou voisins, soit au titre des performances ou contre-performances de l'isolation acoustique ou phonique.
- soit pour erreur dans la désignation qui précède ou dans la consistance du **Bien Immobilier**, d'héberges, de saillies en faux aplombs, de jours de souffrance, de vues, ou autre.
- soit de l'usage et/ou de la destination du **Bien Immobilier**.

14.3 CONTENANCE

Le **Vendeur** ne confère à l'**Acquéreur** aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier telle qu'elle est indiquée ci-dessus par référence aux documents cadastraux.

L'**Acquéreur** déclare être parfaitement informé du fait que les superficies indiquées par le service du cadastre n'ont qu'une valeur administrative et ne sauraient engager la responsabilité du **Vendeur**.

14.4 SERVITUDES

L'**Acquéreur** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le **Bien**, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le **Vendeur**.

Le **Vendeur** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **Bien** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune, autre que celles éventuellement rapportées aux présentes.

14.5 IMPOTS

L'**Acquéreur** acquittera à compter de la vente définitive du **Bien Immobilier** les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels le **Bien Immobilier** peut et pourra être assujéti au titre de la période postérieure à ce jour, les arrêtés étant calculés et répartis prorata temporis, étant entendu que tous les impôts et taxes dues au titre de la période antérieure audit jour resteront à la charge du **Vendeur**.

Etant ici précisé que le **Vendeur** reconnaît que faute pour lui d'avoir informé l'**Acquéreur** de redevances et autres charges à des tiers, il sera tenu de régler le solde restant dû, étant considéré qu'il a cédé le **Bien Immobilier** en l'état sans charge supplémentaire pour l'**Acquéreur**.

Au titre de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères : L'**Acquéreur** remboursera au **Vendeur** le prorata de la taxe foncière et taxes d'enlèvement des ordures ménagères couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, dès l'émission du rôle au titre de ladite année.

14.6 CONTRATS

14.6.1 Contrat de gestion

Le **Vendeur** déclare qu'il n'a souscrit aucun mandat de gestion afférent au **Bien Immobilier**.

14.6.2 Contrats d'entretien et de maintenance

Le **Vendeur** déclare qu'il n'a souscrit aucun contrat d'entretien ou de maintenance.

Dans l'hypothèse où cette déclaration serait erronée, le **Vendeur** fera son affaire personnelle de la résiliation immédiate desdits contrats de façon à ce que l'**Acquéreur** ne soit pas recherché ni inquiété à ce sujet.

14.6.3 Contrats de travail

Le **Vendeur** déclare qu'il n'a conclu aucun contrat de travail attaché au **Bien Immobilier**, ni de salariés affectés à l'entretien et à la surveillance du **Bien Immobilier**, de nature à obliger l'**Acquéreur** à sa poursuite.

Par voie de conséquence, les dispositions des articles L 1224-1 et suivants du Code du Travail ne s'appliqueront pas à la **Vente**.

14.6.4 Contrat de relais téléphoniques

Le **Vendeur** déclare qu'il n'a consenti sur le **Bien Immobilier** aucun contrat de relais téléphonique auprès de tout opérateur et qu'il n'a perçu à ce sujet aucune redevance quelconque.

Dans l'hypothèse où cette déclaration serait erronée, le **Vendeur** fera son affaire personnelle de la résiliation immédiate desdits contrats de façon à ce que l'**Acquéreur** ne soit pas recherché ni inquiété à ce sujet.

14.6.5 Contrats de fourniture de fluides

Le **Vendeur** déclare qu'il n'a pas souscrit de contrat d'abonnement à l'exception d'un contrat concernant +++++.

L'**Acquéreur** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous traités et abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu qui auraient pu être contractés par le **Vendeur** relativement au **Bien Immobilier**.

14.7 CONTENTIEUX

Le **Vendeur** déclare qu'à sa connaissance le **Bien Immobilier** n'est l'objet à ce jour d'aucun contentieux, les **Parties** considérant aux présentes que le terme « Contentieux » s'entend de toute procédure administrative, judiciaire ou arbitrale quelle qu'elle soit (y compris demande en justice, plainte ou procédure de contrôle de quelque nature que ce soit).

En tant que de besoin, il est ici précisé que l'**Acquéreur** fera son affaire personnelle à ses risques et périls et à la décharge pleine et entière du **Vendeur** de la gestion et des conséquences de toutes natures de tout Contentieux qui naîtrait à compter de ce jour, même si les causes en étaient antérieures et ce quels que soient les parties en cause, le motif ou la cause dudit contentieux, de manière à tenir quitte et indemne le **Vendeur** des conséquences directes ou indirectes de ce ou ces Contentieux.

15 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - RECHERCHES ET VERIFICATIONS

15.1 PRESENTATION DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE / DISPOSITIONS GENERALES

- Rappel des textes

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique (ci-après le Dossier de Diagnostic Technique) qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti.

- Contenu du Dossier Diagnostic Technique

Les constats, états et diagnostics (ci-après les Rapports) constituant le Dossier de Diagnostic Technique, en considération de la nature du **Bien Immobilier**, de leur situation et de leur date de construction sont les suivants :

- Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique.
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.
- L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'état des risques naturels et technologiques prévu au 2^{ème} alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées audit I dudit article.
- Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation

- L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.
 - Enoncé des Rapports – Responsabilité, subrogation

Les coordonnées des auteurs de ces Rapports et leurs dates de production sont indiquées aux articles relatifs aux réglementations concernées.

Le **Vendeur** rappelle qu'à sa connaissance les Rapports dont la réunion constitue le Dossier de Diagnostic Technique ont été établis par des personnes présentant les garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, le **Vendeur** ne garantit pas le contenu des Rapports constituant le Dossier de Diagnostic Technique établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs. De plus, le **Vendeur** déclare subroger l'**Acquéreur**, ce qui est accepté par ce dernier, dans les droits et actions à l'égard des auteurs de ces Rapports.

- Sanctions

Il résulte de l'article L. 271-4 II du code de la construction et de l'habitation :

- en l'absence, ce jour, de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, de l'état relatif à la présence de termites ou de l'état de l'installation intérieure de gaz, en cours de validité, le **Vendeur** ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;

- en l'absence, ce jour, de l'état des risques naturels et technologiques, l'**Acquéreur** peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ;

- l'**Acquéreur** ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

15.2 Déclaration

Le **Vendeur** déclare qu'il n'a fourni aucun des diagnostics ci-dessus cités, à l'exception de L'état des risques naturels et technologiques, le **Bien Immobilier** étant un terrain à bâtir dépourvu de construction (à modifier selon les cas).

15.2.1.1 Déclarations de l'Acquéreur

L'**Acquéreur** déclare avoir parfaite connaissance de la qualité du **Bien Immobilier** et fait son affaire de la non production, préalablement à la cession du **Bien Immobilier**, des divers diagnostics techniques le concernant.

15.3 Risques naturels et technologiques

15.3.1 Rappel des textes

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 & R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier (ci-après l' « E.R.N.M.T »).

15.3.2 L'Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

Le **Vendeur** a remis à l'**Acquéreur** qui le reconnaît l'E.R.N.M.T. en date du ****, conformément au modèle défini par Arrêté Ministériel.
Une copie de cet E.R.N.M.T. est ci-annexée ainsi qu'il est dit ci-dessus.

(Annexe n° **** : ERNMT)

15.3.3 Zone de sismicité

Il est également ici précisé qu'il résulte de l'E.R.N.M.T. que le **Bien Immobilier** se situe en zone de sismicité de **type 3** (Risque Modéré), et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

15.3.4 Déclarations

- Déclarations de l'Acquéreur

L'**Acquéreur** déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'E.R.N.M.T et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par l'E.R.N.M.T., reconnaissant que par la production de cet E.R.N.M.T., le **Vendeur** a parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels et technologiques.

- Déclaration sur les sinistres consécutifs à des catastrophes naturelles ou technologiques

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement stipulant ce qui suit :

«IV - lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V – En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le **Vendeur** déclare de son côté que :

- depuis qu'il est propriétaire du **Bien Immobilier**, ce dernier n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des dispositions de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances ;
- qu'il n'a pas été informé, en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement d'un tel sinistre ayant affecté le **Bien Immobilier**.

Situation du Bien au regard de la réglementation relative à l'assainissement

15.3.5 Information des Parties sur les obligations du propriétaire

Il est ici précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

15.3.6 Au regard de l'assainissement

Aux termes de l'article L.1331-1 du Code de la santé publique, lorsqu'un immeuble est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif, le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service, sauf dérogation accordée par la commune.

Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (L. 1331-8 du Code de la santé publique).

Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux aux frais du propriétaire en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (articles L. 1331-6 et L. 1331-7 du code précité).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement (L. 1331-1-1, du code précité).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut objectivement être évalué que par une entreprise spécialisée.

15.3.7 Au regard de l'évacuation des eaux pluviales

Aux termes de l'article 681 du Code civil, « *tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin* ».

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritiques et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct des évacuations des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le Maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, inondations et pollution. Elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

15.3.8 Déclaration du Vendeur sur l'assainissement

Le **Vendeur** déclare que les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement n'ont pas fait l'objet d'un contrôle de conformité.

Il déclare pour autant que le **Bien Immobilier** est desservi par les installations d'assainissement public et raccordé.

15.3.9 Déclaration de l'Acquéreur sur l'assainissement

L'**Acquéreur** fait son affaire personnelle de la réalisation à ses frais exclusifs des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité du raccordement du **Bien Immobilier** au réseau d'assainissement.

En toute hypothèse, il est ici précisé que faute d'effectuer les travaux nécessaires à la conformité compte tenu de la législation en vigueur lors du contrôle, la Commune pourra, après mise en demeure, faire procéder d'office auxdits travaux.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris parfaite connaissance de la situation du **Bien Immobilier** au regard de la réglementation relative à l'assainissement, des obligations en résultant et déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le **Vendeur**.

16 ENVIRONNEMENT - INSTALLATIONS CLASSEES

16.1 Déclarations et stipulations générales

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des Dispositions Légales relatives aux déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement, et notamment des articles L. 125-6 et L. 125-7 (étant précisé qu'un décret en Conseil d'Etat est nécessaire pour définir les modalités d'application de ces textes), L. 512-18 (étant précisé qu'un décret en Conseil d'Etat est nécessaire pour définir les modalités d'application de ce texte), L. 514-6, IV, L. 514-20, L. 541-1 et suivants, du code de l'environnement, et L. 111-1-5 du code de l'urbanisme.

Ces articles L. 125-7, L. 512-18, L. 514-6, IV, L. 514-20 et L. 111-1-5 sont ci-dessous littéralement transcrits :

- Article L. 125-7 :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 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 de l'article L. 125-6. 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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

- Article L. 512-18 :

« L'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L. 516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

- Article L. 514-6, IV :

« IV.- Le permis de construire et l'acte de vente, à des tiers, de biens fonciers et immobiliers doivent, le cas échéant, mentionner explicitement les servitudes afférentes instituées en application de l'article L. 111-1-5 du code de l'urbanisme. »

- Article L. 111-1-5 :

« En dehors des zones couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, l'autorité administrative peut, par arrêté pris dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat, délimiter un périmètre à l'intérieur duquel l'exécution de travaux de la nature de ceux visés à l'article L. 421-1 est soumise à des règles particulières rendues nécessaires par l'existence d'installations classées pour la protection de l'environnement ou de stockage souterrain de gaz naturel, d'hydrocarbures liquides, liquéfiés ou gazeux ou de produits chimiques à destination industrielle.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux installations classées bénéficiant de l'application des articles L. 515-8 à L. 515-12 du code de l'environnement ainsi qu'aux stockages souterrains visés à l'alinéa précédent bénéficiant de l'application du deuxième alinéa de l'article L. 264-1 du code minier.

Le permis de construire mentionne explicitement, le cas échéant, les servitudes instituées en application des dispositions précitées du code de l'environnement et du code minier. »

- Article L. 514-20 :

« 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 la 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. »

16.2 DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Le **Vendeur** déclare que depuis son acquisition et à sa simple connaissance :

- il n'a pas été exploité sur le terrain d'assiette du **Bien Immobilier** ou dans le **Bien Immobilier** une installation classée ayant pour objet des activités relevant de la législation sur les installations classées ;
- le **Bien Immobilier** ne fait pas l'objet ou qu'il n'est pas envisagé qu'ils fassent l'objet d'un programme de décontamination, d'une enquête administrative ou de toute autre procédure applicable en matière de protection de l'environnement ;

L'**Acquéreur** :

- renonce à se prévaloir des dispositions visées dans le second alinéa de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement l'autorisant, à défaut de ces informations, à intenter toute action de quelque nature qu'elle soit à l'encontre du **Vendeur**, à demander la résolution de la **Vente**, ou la restitution d'une partie du **Prix**, ou encore la remise en état du site aux frais du **Vendeur** lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au **Prix** ;
- et plus généralement décharge le **Vendeur** de toute responsabilité à cet égard.

En conséquence de tout ce qui précède l'**Acquéreur** déclare être parfaitement informé de la situation environnementale du **Bien** et renonce à tout recours contre le **Vendeur** du fait de toute omission, méconnaissance, non-conformité à toute loi environnementale, ou découverte d'événements de quelque nature que ce soit relatifs à la situation environnementale du **Bien** ou de son voisinage.

L'**Acquéreur** accepte que le **Bien Immobilier** soit cédé en l'état sans recours contre le **Vendeur**, à l'exclusion de toute garantie du **Vendeur** de quelque nature que ce soit, y compris concernant l'état du sol et du sous-sol du **Bien** et des terrains voisins.

Ainsi, le **Vendeur** n'assumera aucune responsabilité, ni compensation, ni indemnité, ni obligation, quelle qu'elle soit, en relation directe ou indirecte avec le **Bien** ni avec l'état du sol et du sous-sol et celui des constructions situés sur ou sous le **Bien**, y compris au titre des vices cachés.

Il est expressément convenu que le **Vendeur** ne fournit aucune garantie et n'assumera aucune responsabilité, ni compensation, ni indemnité, ni obligation de quelque nature que ce soit en cas de prescriptions imposées par les autorités compétentes après la date de ce jour.

En conséquence, l'**Acquéreur** renonce expressément à se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'alinéa 3 de l'Article L. 514-20 du Code de l'environnement.

A compter de la **Vente**, l'**Acquéreur** assumera l'ensemble des responsabilités liées à la qualité de propriétaire du **Bien**.

L'**Acquéreur** s'engage à respecter l'ensemble des Lois Environnementales applicables du fait de la propriété, de la garde, de la maintenance, de l'utilisation ou du **Bien Immobilier**, de telle sorte que le **Vendeur** ne soit jamais inquiété ou que sa responsabilité ne soit jamais recherchée.

L'**Acquéreur** garantit et indemniserà le **Vendeur** de tous les préjudices encourus par le **Vendeur** ou de toutes demandes ou réclamations de tiers ou des autorités administratives compétentes en relation avec la situation environnementale du **Bien**, le non-respect des Lois Environnementales à compter du jour de la signature de l'acte de vente.

L'**Acquéreur** s'engage à ne pas rechercher ou engager la responsabilité du **Vendeur** ou un de ses Affiliés ou Représentants, notamment sur le fondement de vices, défauts, pollution ou non-respect d'une ou plusieurs Lois Environnementales en relation directe ou indirecte avec le **Bien**.

16.3 ETAT ENVIRONNEMENTAL DU BIEN IMMOBILIER - POLLUTION

16.3.1 Rappel des textes

Le **Notaire Soussigné** informe les **Parties** des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 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 L. 125-6. 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 la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur 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'acheteur 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.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Il convient de se reporter aux bases de données publiques visées ci-après.

16.3.2 Consultation des bases de données existantes :

1°/ BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) :

Il résulte de la consultation électronique BASOL en date du **++++**, demeurée ci-annexée, que le **Bien Immobilier** n'apparaît pas au titre des sites visés sur la commune du lieu de situation du **Bien Immobilier**.

(Annexe n++ : BASOL)

2°/ BASIAS (Base de données relatives à l'inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) :

Il résulte de la consultation électronique BASIAS en date du **++++** demeurée ci-annexée, que le **Bien Immobilier** n'apparaît pas au titre des sites et activités visés sur la commune du lieu de situation du **Bien Immobilier**.

(Annexe n°++ : BASIAS)

3°/ La liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement figurant dans la base de données dénommée "INSTALLATIONS CLASSEES" de l'Inspection des Installations Classées, dont une copie est ci-annexée.

(Annexe n°++ : ICPE)

16.3.1 Autres déclarations et stipulations environnementales

Pyralène

Rappel des Dispositions Légales

Les **Parties** déclarent avoir parfaite connaissance des Dispositions Légales relatives aux appareils contenant des polychlorobiphényles (PCB) ou des polychloroterphényles (PCT), communément appelés pyralène, et notamment des articles R. 543-17 et suivants du code de l'environnement.

Déclarations du Vendeur

Le **Vendeur** déclare et garantit qu'il n'existe dans le **Bien Immobilier** aucun appareil et notamment aucun transformateur contenant des PCB ou PCT.

17 CONDITIONS SUSPENSIVES

La **Promesse** est faite sous les conditions suspensives suivantes :

Condition suspensive à laquelle aucune des parties ne peut renoncer :

(+++)

17.1 PURGE DU DROIT DE PREEMPTION

Sauf à ce que le **Vendeur** soit le titulaire du droit de préemption à la Date de Signature de l'**Acte de Vente**, qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne soit exercé sur tout ou partie du **Bien Immobilier**.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **Vendeur** s'engage à adresser une déclaration d'intention d'aliéner à tout titulaire d'un droit de préemption dans les cinq (5) Jours Ouvrés des présentes.

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

A cet effet, le mandat est conféré au **Notaire Soussigné** à l'effet d'établir la déclaration d'intention d'aliéner et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption.

17.2 SITUATION HYPOTHECAIRE

Production d'un renseignement hypothécaire sommaire urgent hors formalité ou d'une fiche d'immeuble, levés du chef du **Vendeur** et des propriétaires antérieurs, ne révélant pas d'inscription hypothécaire pour un montant supérieur au **Prix**, ni autres sûretés ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété du **Bien Immobilier** (ci-après les « Documents Hypothécaires »).

Cette **Condition Suspensive** sera néanmoins réputée réalisée si le **Vendeur** produit en même temps que les Documents Hypothécaires, les justifications écrites de tous les créanciers que les inscriptions ou publications révélées sont devenues sans objet, et/ ou de leur accord de donner mainlevée avec ou sans paiement.

Ces Documents Hypothécaires devront être délivrés depuis moins de quarante-cinq (45) jours à la date de la notification de la réalisation des **Conditions Suspensives** et en tout état de cause depuis moins de deux (2) mois à la **Date de Signature de l'Acte de Vente**.

17.3 ORIGINE DE PROPRIETE :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans. Le **Vendeur** remettra les titres de propriété antérieurs nécessaires à la vérification de l'origine de propriété et de l'existence de servitudes qui ne seraient pas susceptibles d'être révélées par les renseignements hypothécaires.

17.4 SITUATION DU BIEN:

Servitudes

Que le **Bien** ne soit grevé d'aucune servitude, prescription ou restriction de nature à empêcher ou compromettre le projet de construction de l'**Acquéreur** ou à le rendre plus onéreux.

Urbanisme :

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes autre que ceux d'ores et déjà révélés par la note remise par le **Vendeur** et de nature à déprécier de manière significative la valeur du **Bien** ou à nuire à l'affectation ou au projet d'aménagement à laquelle l'**Acquéreur** le destine.

Conditions suspensives auxquelles seul l'Acquéreur pourra renoncer :

17.5 OBTENTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE EXPRESS (VALANT PERMIS DE DEMOLIR) REVÊTU D'UN CARACTÈRE DÉFINITIF

Obtention par l'**Acquéreur** ou tout substitué d'un permis de construire revêtu d'un Caractère Définitif, pouvant être mis en œuvre immédiatement, sur le **Bien Immobilier** pour la réalisation du **Projet de Construction** comprenant environ **++++** logements, d'une Surface de Plancher minimum de (**++++** m²), conforme au **Projet de Construction** exposé ci-dessus.

A cet égard, l'**Acquéreur** s'oblige à :

- déposer à ses frais le dossier de permis de construire, sur la base des prescriptions de PLU en vigueur sur la commune de **++++** et selon une implantation des bâtiments conforme au **Plan Masse Projet de Construction**, au plus tard le **++++** dans les quatre mois à compter de ce jour et adresser, comme indiqué dans la condition particulière qui suit, une copie dudit dossier complet au **Vendeur** dans les trente jours du dépôt, aux fins de contrôle.
 - déposer en Mairie toutes les pièces complémentaires au plus tard dans les trente jours de la réception de la demande de l'Administration formulée conformément à l'article R.423-5 du Code de l'Urbanisme,
 - remettre au **Vendeur** à sa demande la notification de l'article R. 423-3 dudit Code.
- L'**Acquéreur** s'engage également à remettre au **Vendeur** à sa demande une copie du récépissé complémentaire, ainsi qu'une copie complète du dossier de demande, ainsi qu'il est rappelé ci-dessus.

Justification du Caractère Définitif du Permis de Construire susvisé.

Le Caractère Définitif s'entend de l'absence de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux ou de déféré préfectoral à l'encontre du Permis de Construire ou de l'abandon, du retrait ou du rejet desdits recours ou déférés, et de l'absence de retrait administratif dudit permis.

Le Caractère Définitif du Permis de Construire résultera :

1/ D'une part, concernant les recours :

- a) soit, en l'absence de recours, d'attestations qui seront établies de la façon suivante :

Après l'expiration du délai réglementaire de notification des recours tel que prévu à l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme qui émaneront de l'autorité administrative compétente qui a délivré le Permis de Construire, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de DEUX MOIS et quinze jours à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage tant sur le terrain qu'en Mairie ;
- et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux ou contentieux du Préfet exercé dans le délai de DEUX MOIS de la transmission, par ses soins, des autorisations administratives susvisées audit représentant de l'Etat,

Dans l'hypothèse où l'autorité administrative qui aurait délivré le Permis de Construire refuserait de délivrer les attestations visées ci-dessus, l'**Acquéreur** solliciterait ladite attestation auprès du tribunal administratif compétent.

- b) Soit, en cas de recours, d'une transaction ou d'une décision judiciaire ayant acquis l'autorité de la chose jugée, ayant pour objet ou pour effet le retrait, l'abandon ou le rejet du recours.

Gestion des recours :

Dans le cas où il serait opposé à l'**Acquéreur** une décision de sursis à statuer sur sa demande d'autorisation d'urbanisme, ou en cas d'existence d'une quelconque procédure de retrait, recours contentieux, recours administratif (tel qu'un recours gracieux ou hiérarchique, une saisine du préfet par un tiers afin que ce dernier exerce son déféré, et un recours formé par le préfet devant le maire), ou déféré préfectoral, à l'encontre des autorisations d'urbanisme, quel qu'en soit l'auteur sauf s'il s'agit de l'**Acquéreur** (directement ou indirectement), l'Acquéreur devra notifier au plus tard dans le délai de TRENTE (30) Jours au Vendeur cet évènement, avec tous justificatifs y afférents.

2/ d'autre part concernant le retrait, d'une attestation de la mairie de ++++ délivrée après l'expiration d'un délai de trois mois entiers après la date de délivrance du Permis de Construire, certifiant qu'elle ne l'a pas retiré dans ledit délai de trois mois.

Au titre de cette condition suspensive, l'**Acquéreur** s'engage à :

- afficher pendant deux mois le Permis de Construire sur le **Bien** dans le délai de quinze Jours Ouvrés à compter de sa réception et le faire constater par huissier à trois reprises, au début, au milieu et à la fin de la période de deux mois. Il en justifiera au **Vendeur** à l'issue du dernier constat d'huissier.
- solliciter de la mairie de ++++ dans le délai de quinze Jours à compter de l'expiration du délai réglementaire de notification, une attestation de non recours et de non retrait qu'il devra transmettre au **Vendeur** dans le même délai à compter de sa réception.
- informer le **Vendeur** de l'existence de tout recours, déféré ou décision de retrait dont il aura connaissance, et à lui en communiquer la teneur, et ce au plus tard dans le délai de QUINZE (15) Jours à compter de la date de réception de la notification l'informant de l'existence d'un tel recours, déféré ou décision de retrait.

Si l'arrêté de permis de construire n'était pas délivré par l'Administration au plus tard le ++++ les **Parties** conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes.

Si un recours quelconque était introduit contre le permis sus-visé, les **Parties** conviennent de se rapprocher pour étudier les possibilités de lever toutes difficultés et d'obtenir un permis de construire ayant un caractère définitif, et convenir des suites à donner aux présentes. A défaut d'accord sous trois (3) mois, la promesse de vente sera caduque, sans indemnité de part et d'autre.

L'**Acquéreur** s'engage à faire ses meilleurs efforts afin de purger le permis de construire de tout recours.

17.6 ABSENCE DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la conservation de tout ou partie du site vendu,
- et/ou la modification du programme de l'**Acquéreur**, tel que défini par ses dossiers de demande de permis de construire,
- et/ou la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

Le **Vendeur** confère toutes autorisations l'**Acquéreur** pour entreprendre, à partir de ce jour, aux frais de ce dernier, toutes démarches, et notamment solliciter Monsieur le Préfet de Région conformément aux dispositions de l'article R 523-12 du Code du Patrimoine pour savoir si le projet donnera lieu à des prescriptions archéologiques.

Le **Vendeur** s'oblige à faire la demande au plus tard le ++++. En cas de réponse positive, l'**Acquéreur** le saisira d'une demande anticipée de prescription.

En tout état de cause, l'**Acquéreur** fera son affaire personnelle du paiement de la redevance éventuellement due au titre de l'archéologie préventive.

17.7 NOTIFICATION DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le **Vendeur** s'engage à notifier la réalisation des Conditions Suspensives au fur et à mesure de leur réalisation.

18 CONDITIONS PARTICULIERES

18.1 CONTROLE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du **Vendeur** aux présentes, l'**Acquéreur** s'engage à déposer une demande de permis de construire auprès des services instructeurs, à l'effet de réaliser le **Projet de Construction**, conforme aux prescriptions et aux aménagements convenus entre l'**Acquéreur**, le **Vendeur** et la commune de +++, et ce dans un délai de +++ mois à compter de ce jour, ainsi qu'il est rappelé ci-dessus dans la condition suspensive d'obtention du permis de construire.

Afin de vérifier la conformité du permis au projet retenu par le **Vendeur**, l'**Acquéreur** s'engage à fournir le dossier de dépôt du permis de construire complet au **Vendeur** au plus tard dans les 30 jours qui suivent la date de dépôt du permis auprès du service instructeur compétent, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Sanctions :

- A défaut de communication au **Vendeur** dudit dossier complet dans le délai susvisé, il est convenu entre les parties que les présentes seront caduques de plein droit sans indemnité.

- A défaut de conformité relevé par le **Vendeur** ou la Commune de ++, qui disposeront alors d'un délai de 15 jours pour en avertir l'**Acquéreur**, ce dernier sera tenu de déposer une nouvelle demande de permis de construire conforme aux exigences et ce dans un délai d'un mois.

A réception de l'arrêté de permis de construire, l'**Acquéreur** s'engage à le communiquer au **Vendeur**, ainsi que le dossier de demande dans un délai de 15 jours de sa réception.

En cas de refus de l'**Acquéreur** de déposer un nouveau permis de construire conforme aux exigences du **Vendeur** et de la Commune de ++, ou en cas d'obtention d'un permis de construire non conforme auxdites prescriptions, il est dès à présent convenu entre les parties que ladite promesse de vente sera caduque de plein droit. Dans ce cas :

* les parties retrouveront leurs pleines et entières libertés quant aux fonciers relatifs aux tranches non acquises,

* l'**Acquéreur** devra régler le dépôt de garantie au profit du **Vendeur** dans les conditions définies à l'article 10. **DEPOT DE GARANTIE**.

18.2 CONTROLE DU DOSSIER DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX

A titre de condition essentielle sans quoi le **Vendeur** n'aurait pas consenti, il est convenu que l'**Acquéreur**, ou toute société, en relation avec ce dernier, chargée de d'acquérir ou réaliser les logements sociaux du programme, devra :

- procéder au dépôt du dossier complet de demande d'agrément et de financement pour la réalisation des logements sociaux auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT), et ce dans un délai de ++++ jours à compter de la délivrance du permis de construire,

- informer le **Vendeur** de la date de dépôt dudit dossier complet de demande.

A ce titre l'**Acquéreur** informera le **Vendeur** de l'inscription de la demande d'agrément et de financement au titre de la programmation des financements de l'Etat en ++++.

- adresser au Vendeur copie dudit dossier pour information.

Le tout dans les 15 jours du dépôt effectif, auprès de la DDT, dudit dossier.

A défaut par l'**Acquéreur** d'avoir adressé dans les 15 jours du dépôt du dossier une copie de celui-ci, et/ou d'avoir informé le **Vendeur** de l'effectivité dudit dépôt, les présentes seront caduques de plein droit, chacune des parties reprenant son entière liberté.

18.3 NON COMMENCEMENT DES TRAVAUX

La présente promesse est convenue sous la condition expresse que l'**Acquéreur** réalise sur le **Bien Immobilier** acquis l'opération envisagée.

L'**Acquéreur** s'oblige et s'engage à débiter la construction de l'opération autorisée par le permis de construire dans un délai d'un (1) an à compter du jour de la signature de l'acte authentique et il s'engage expressément à en justifier dans un délai de deux (2) semaines à compter du démarrage du chantier de construction, par l'envoi de la déclaration d'ouverture de chantier par lettre recommandée avec accusé de réception au **Vendeur**.

Etant expressément convenu qu'au cas où les travaux n'auraient pas débuté dans le délai ci-dessus énoncé l'**Acquéreur** s'oblige à régler au **Vendeur** qui accepte, une indemnité forfaitaire CENT EUROS (100,00 EUR) par jour de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai. Cette indemnité est stipulée ferme et non réductible. L'indemnité sera due dès le premier jour de retard. Les modalités d'exigibilité et de paiement de cette indemnité de retard seront plus amplement définies dans l'acte authentique de vente.

18.4 Réalisation du nombre de logement

Au cas où l'**Acquéreur** ne satisferait pas aux objectifs de création de logement défini dans le **Projet de Construction**, à savoir +++ logements, il devra verser au **Vendeur**, dans les 30 jours du dépôt de la DAACT, une pénalité représentant la somme de DIX MILLE EUROS (10.000 €) par logement en moins ou en plus.

Dans ce cas le **Prix** hors taxe du **Bien Immobilier** sera majoré de ladite somme par logement vacant au titre d'une clause pénale.

Cette pénalité sera de plein droit exigible dès lors que l'**Acquéreur** n'aura pas justifié de l'achèvement d'une opération de construction composée de +++ logements.

Sauf à ce que l'**Acquéreur** justifie de la non possibilité, au regard des documents d'urbanisme applicable sur la zone, de réaliser +++ logements.

Elle entraînera le paiement complémentaire de cette partie du prix, constatée par acte authentique, le tout à la charge de l'**Acquéreur**.

19 CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE

19.1 AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFERES A L'ACQUEREUR

1°) Le **Vendeur** donne par les présentes tous pouvoirs à l'**Acquéreur** pour solliciter auprès des administrations compétentes toutes autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet et notamment le permis de construire.

Il est précisé qu'en vertu des pouvoirs qui viennent de lui être conférés par le **Vendeur**, l'**Acquéreur** pourra valablement attester auprès desdites administrations qu'il détient l'autorisation prévue par les dispositions de l'article R 423-1 du Code de l'urbanisme.

Dans les rapports entre les **Parties**, il est expressément convenu que l'**Acquéreur** ne pourra entreprendre les travaux de démolition et de construction, en exécution des autorisations administrative qu'il aura obtenues, qu'après réalisation des présentes.

Le **Vendeur** s'oblige, si nécessaire, à réitérer par acte séparé au profit de l'**Acquéreur** ou de son substitué, les pouvoirs et autorisations ci-dessus pour déposer toute demande de permis de démolir et de construire ou autres autorisations administratives.

Le **Vendeur** donne également à l'**Acquéreur** toutes autorisations corrélatives et auprès des propriétaires voisins, afin qu'ils consentent les servitudes imposées par ces administrations, notamment les servitudes dites de "cour commune".

Lesdites conventions de servitudes seront conclues sous la condition suspensive de la réalisation de la présente promesse de vente. Tous les frais et indemnités afférents auxdites conventions seront à la charge définitive de l'**Acquéreur**.

2°) L'**Acquéreur** est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur le terrain objet de la présente **Promesse** les travaux préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol et fouilles, etc. ainsi qu'à implanter les panneaux d'affichage du permis sus-visé. Toutefois, s'agissant des diagnostics ou de travaux de nature destructrice, l'**Acquéreur** devra au préalable obtenir l'accord exprès et écrit du **Vendeur**.

Sous réserve de l'accord expresse et écrit du **Vendeur**, ces pouvoirs incluent l'autorisation pour l'**Acquéreur** de vérifier ou de faire vérifier à ses frais et sous sa responsabilité par prélèvements et analyses du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique, s'il y a lieu, l'absence de pollution ou contamination quelconque susceptible de nécessiter des actions correctives de mise en conformité ou de remise en l'état du terrain.

A cet effet, l'**Acquéreur** est autorisé à pénétrer dans l'immeuble et à bénéficier d'un accès permanent aux locaux, pour lui-même ou ses représentants (architecte, géomètre, entrepreneur, etc.) pendant la durée de la présente promesse de vente, sous réserve d'en faire la demande écrite au **Vendeur** au moins 5 jours ouvrés à l'avance.

Il est précisé toutefois que tous travaux préparatoires, opérations et prestations entrepris par l'**Acquéreur** pendant la durée de la présente promesse de vente seront effectués sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs et, s'il y a lieu, dans le respect de la situation d'occupation actuelle, de sorte que le **Vendeur** ne soit jamais inquiété, ni recherché à cet égard.

En cas de non réalisation des présentes pour une cause non imputable au **Vendeur**, l'**Acquéreur** s'oblige à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant exécution des travaux préparatoires.

3°) Le **Vendeur** confère tous pouvoirs à l'**Acquéreur** pour intervenir auprès des administrations compétentes afin de formuler si bon lui semble toute demande anticipée de prescription archéologique et conclure éventuellement avec l'Institut National des Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) les conventions nécessaires à la réalisation de ce diagnostic.

L'**Acquéreur** est informé qu'en application des dispositions de l'article L 524-4 du Code du Patrimoine, le dépôt de la demande anticipée de prescription pourra entraîner l'exigibilité anticipée de la redevance d'archéologie préventive due au titre du permis de construire. Il s'engage à en supporter le coût.

Il est également convenu que la réalisation du diagnostic archéologique, s'il était prescrit, ne pourrait débuter que postérieurement à la régularisation de l'acte authentique de vente réalisant les présentes.

4°) A compter de la délivrance du permis de construire, le **Vendeur** autorise l'**Acquéreur** à implanter sur le **Bien** des panneaux publicitaires annonçant son opération immobilière.

L'**Acquéreur** devra au préalable obtenir l'accord écrit du **Vendeur** sur les panneaux publicitaires souhaités.

Etant ici précisé que l'**Acquéreur** devra faire mention de l'intervention de la Commune et du **Vendeur**.

19.2 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre pendant la durée de validité de la présente promesse de vente, l'**Acquéreur** devra maintenir l'acquisition du **Bien** alors sinistré totalement ou partiellement et se verra attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **Vendeur** entend que dans cette hypothèse l'**Acquéreur** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

19.3 FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente ne pourra avoir lieu qu'au profit de :

- l'**Acquéreur**,
- de toute autre personne morale créée par lui pour les besoins de l'opération et dont il détiendra le contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse,
- toute personne morale dépendant du même groupe dont le contrôle au sens de l'article 233-3 du Code de commerce est assuré par la même entité qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse.

Dans ce cas l'**Acquéreur** originaire restera tenu solidairement avec le ou les substitué(s) au paiement du prix et des frais, ainsi qu'à l'exécution de l'ensemble des conditions et charges des présentes. La substitution n'emportera aucune novation.

Le ou les substitué(s) ne devra pas avoir de projet modifiant celui exposé par l'**Acquéreur** aux présentes, sauf autorisation expresse du **Vendeur** et de la Ville de ++++.

La substitution devra intervenir et être notifié au **Vendeur** avant réalisation de la dernière des conditions suspensives affectant les présentes.

Cette faculté de substitution n'est possible qu'à titre gratuit.

En cas de substitutions partielles et à l'effet de garantir le respect du projet de construction présenté par l'**Acquéreur** au **Vendeur** et sur la base duquel ce dernier a accepté de contracter, les substitutions devront faire l'objet d'une autorisation expresse de la ville et pour être efficace devront intervenir concomitamment et porter sur l'ensemble du **Bien**. De même, les acquisitions qui s'en suivront devront intervenir concomitamment et porter sur l'ensemble du **Bien**.

L'**Acquéreur** d'origine fera son affaire personnelle, avec son ou ses substitué(s), du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes. Le substitué pourra réclamer aucune restitution au **Vendeur** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **Acquéreur** s'applique à l'**Acquéreur** d'origine comme au substitué.

20 DISPOSITIONS DIVERSES

20.1 Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les **Parties** agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous clercs habilités et assermentés de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes, titulaire d'un Office notarial, demeurant tous à PARIS (75008), 85 Boulevard Haussmann, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

20.2 Sur les droits réels susceptibles de grever le Bien Immobilier

Si lors de la publication de la vente, l'état hypothécaire délivré ensuite de cette formalité révélait l'existence d'autres inscriptions, transcriptions, publicités antérieures ou mentions grevant ledit **Bien** du chef du **Vendeur** et des précédents propriétaires, ledit **Vendeur** devra rapporter à ses frais les mainlevées et radiations des inscriptions ou le rejet des transcriptions ou publicités et mentions dans le mois de la dénonciation amiable, qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

Dans tous les cas, l'**Acquéreur** sera indemnisé sur son prix de tous frais de publicité.

20.3 Confidentialité

Chaque **Partie** s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie ou obtenue de quelque manière que ce soit dans le cadre de la préparation à l'exécution du présent contrat ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue au contrat, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite de l'autre **Partie**.

20.4 LOI APPLICABLE ET COMPETENCE DES TRIBUNAUX

A défaut d'accord amiable entre les **Parties**, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de Grande Instance de PARIS. Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal, le droit français étant applicable.

20.5 Titres

L'**Acquéreur** reconnaît être en possession des anciens titres de propriété du **Bien Immobilier** par la communication qui lui a été faite du **Dossier d'Informations**. Il reconnaît que le **Vendeur** a rempli son obligation de délivrance conforme du **Bien Immobilier** dans les termes des articles 1604 à 1624 du Code civil ; en conséquence, l'**Acquéreur** renonce à toute action résolutoire et notamment celle de l'article 1610 du Code civil.

20.6 Dépenses

Chaque **Partie** supportera ses propres coûts, frais et dépenses (incluant sans limitation les dépenses les frais de ses conseillers comptables, fiscaux et juridiques) supportés pour la préparation, la négociation, l'entrée en vigueur et la signature de l'**Acte** et de tout document relatif à son exécution.

20.7 Dispositions légales édictant des sanctions en cas de dissimulation de prix

Vendeur et **Acquéreur** affirment sous les peines édictées par le code général des impôts que l'Acte exprime bien l'intégralité du prix convenu. Le notaire soussigné déclare en outre qu'à sa connaissance l'**Acte** n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix exprimé.

20.8 Caractère juridique des annexes

Les **Parties** reconnaissent que les paraphes et signatures par elles apposées sur les documents ci annexés émanent bien d'elles, voulant que de ce fait, ils acquièrent le même caractère d'authenticité que s'ils avaient figuré intégralement dans le corps de l'**Acte**.

20.9 Mention légale d'information

L'Office Notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'**Acte**,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'**Acte**, au Bien Immobilier qui en sont l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil Supérieur du Notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

DONT ACTE sur ++++ pages.

<u>Comprenant</u>	<u>Paraphes</u>
<ul style="list-style-type: none"> - renvoi approuvé : - barre tirée dans des blancs : - blanc bâtonné : - ligne entière rayée : - chiffre rayé nul : - mot nul : 	