

MD/VC/ 100175201

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,**

**Le**

**A MONTS (Indre-et-Loire), au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Morgane DUILLON, Notaire titulaire d'un Office Notarial à MONTS,  
3, impasse du commerce, identifié sous le numéro CRPCEN 37125,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête  
de :**

**PROMETTANT**

La personne morale de droit public **COMMUNE DE MONTS**, collectivité territoriale, située dans le département de l'Indre et Loire, dont l'adresse du siège est à MONTS (37260), Hôtel de Ville 2 rue Maurice Ravel, identifiée sous le numéro SIREN 213701592.

**BENEFICIAIRE**

Monsieur Romain **TRUONG**, médecin généraliste, demeurant à SAVONNIERES (37510) 73 rue Principale.

Né à CHAMBRAY-LES-TOURS (37170) le 7 juillet 1983.

Célibataire.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Madame Andréa **BARBOTTIN**, chirurgien-dentiste, demeurant à SAVONNIERES (37510) 73 rue Principale.

Née à ANGERS (49000) le 24 mai 1982.

Célibataire.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Ayant conclu entre eux un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens.

Contrat non modifié depuis lors.

Et

Monsieur Nicolas Georges Jean **MAGDELEINE**, médecin, et Madame Célia Aurélie **DROUAULT**, enseignante, demeurant ensemble à VEIGNE (37250) 11 allée des Charmes.

Monsieur est né à ANGERS (49000) le 6 avril 1979,

Madame est née à CHAMBRAY-LES-TOURS (37170) le 1er décembre 1979.

Mariés à la mairie de TOURS (37000) le 3 septembre 2005 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITÉS ACQUISES**

Monsieur Romain TRUONG, Madame Andréa BARBOTTIN, Monsieur Nicolas MAGDELEINE et Madame Célia DROUAULT réaliseront l'acquisition dans des proportions qui seront déterminées ultérieurement.

### **DÉCLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ**

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
  - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
  - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
  - Et pour le **BENEFICIAIRE** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

## DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

### **Concernant Monsieur Romain TRUONG**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

### **Concernant Madame Andréa BARBOTTIN**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

### **Concernant Monsieur Nicolas MAGDELEINE**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

### **Concernant Madame Célia DROUAULT**

- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

## PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Commune de MONTS est représentée à l'acte par [REDACTED], spécialement habilité à à l'effet des présentes, en vertu d'une délibération du conseil municipal de ladite commune en date du XXX, dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée.

- Monsieur Romain TRUONG et Madame Andréa BARBOTTIN à ce présents.

- Monsieur Nicolas MAGDELEINE et Madame Célia DROUAULT à ce présents.

## CONCLUSION DU CONTRAT

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

## DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

### EXPOSÉ PREALABLE

Le **BENEFICIAIRE** projette de réaliser sur le territoire de la commune de MONTs (Indre et Loire) un cabinet à usage professionnel destiné à permettre l'installation de professions médicales et en particulier de chirurgiens-dentistes.

Il s'est rapproché du **PROMETTANT**, lequel, en sa qualité de collectivité locale, souhaite favoriser sur le territoire de la commune, l'installation de professions médicales et en particulier d'un cabinet dentaire (densité de l'offre de soins manquante).

Le **PROMETTANT** a, à ce titre, et compte tenu de l'intérêt général de l'opération, pu proposer au **BENEFICIAIRE** la vente d'un terrain situé sur le domaine privé de la commune, objet de la promesse de vente, aux conditions ci-après définies.

Etant ici précisé que le terrain étant à ce jour affecté à un usage de parking public, une délibération du conseil municipal de la commune de MONTs en date du 5 mars 2026, a prononcé son déclassement et décidé du principe de sa désaffectation **qui prendra effet au plus tard le XXX**, conformément aux dispositions de l'article L.3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Ceci exposé, il est passé à la régularisation de la présente promesse de vente.

### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT**  
**TERMINOLOGIE**  
**DÉSIGNATION**  
**DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE**  
**PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE**  
**PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES**  
**RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES**  
**CONDITIONS ET DECLARATIONS GÉNÉRALES**  
**RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES**  
**FISCALITÉ**  
**SUBSTITUTION**  
**DISPOSITIONS TRANSITOIRES**  
**AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

### OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

## TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DÉSIGNATION

A MONTS (INDRE-ET-LOIRE) 37260 Rue du Commerce.

Une parcelle de terrain située zone constructible,  
Non viabilisée

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BV	216	RUE DU COMMERCE	00 ha 08 a 47 ca

PROJET

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

#### **Bornage**

Le plan de division et de bornage réalisé par Monsieur TARTARIN, géomètre-expert à TOURS, le 3 février 2026 est demeuré annexé.

Etant ici précisé que la parcelle objet des présentes est issue de la division d'une plus grande parcelle cadastrée section BV numéro 196.

#### **AFFECTATION**

Le **BIEN** est actuellement sans usage particulier.

**Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend l'affecter à la construction d'un bâtiment à usage professionnel et plus particulièrement de professions médicales, ainsi qu'il sera précisé plus loin.**

**Il est expressément convenu entre les parties qu'à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du PROMETTANT, la destination du terrain sera nécessairement une construction à usage de cabinet médical/dentaire.**

#### **CARACTÉRISTIQUES**

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

#### **INFORMATION PRÉALABLE**

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

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

#### **DÉLAI**

La promesse de vente est consentie **pour une durée expirant le** (10 mois à compter de la signature de la promesse de vente) à seize heures.

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

#### **RÉALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
    - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
    - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
    - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
    - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

### **RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Morgane DUILLOIN notaire soussigné.

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

### **CARENCE**

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

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

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

### En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

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

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

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

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

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

## **FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE**

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

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

## **INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE**

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

## **PROPRIÉTÉ JOUISSANCE**

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

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

## PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

### PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix hors taxes de TRENTE SEPT MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (37.650,00 €),

Représentant **un prix taxe à la valeur ajoutée incluse de QUARANTE CINQ MILLE CENT QUATRE VINGT EUROS (45.180,00 €)** en ce compris la taxe à la valeur ajoutée de SEPT MILLE CINQ CENT TRENTE EUROS (7.530,00 €).

Lequel prix sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

### FRAIS

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

### NÉGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### COÛT DE L'OPERATION

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

Prix (T.T.C.)	45 180,00 EUR
Montant des travaux à effectuer	650 000,00 EUR
Provision sur frais d'acquisition	2 500,00 EUR
Provision sur frais de prêt	Mémoire
Frais de négociation	Néant
Ensemble	697 680,00 EUR

### INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION

Les **PARTIES** conviennent du versement, à titre d'indemnité d'immobilisation, de la somme forfaitaire de QUATRE MILLE CINQ CENT DIX-HUIT EUROS (4 518,00 EUR).

Sur laquelle somme, le **BENEFICIAIRE** a versé, à l'instant même, celle de **DEUX MILLE DEUX CENT CINQUANTE-NEUF EUROS (2 259,00 EUR)** ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire rédacteur des présentes.

Cette somme est affectée en nantissement par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

A cet effet, avec l'accord des **PARTIES**, elle est versée entre les mains du notaire soussigné, qui en est constitué séquestre.

L'encaissement de cette somme vaut acceptation de la mission qui lui est ci-après confiée.

Le sort de la somme versée ce jour sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

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

- Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** en cas d'exercice de sa faculté de rétractation ci-après visée et dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes ;
- Elle sera versée au **PROMETTANT** et lui restera acquise, à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible, faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions des présentes, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

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

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des **PARTIES** ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date, la somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

Quant au surplus, soit la somme de DEUX MILLE TROIS CENT QUARANTE-SEPT EUROS (2 347,00 EUR), le **BENEFICIAIRE** s'oblige à le verser au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation des présentes, pour le cas où, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, le **BENEFICIAIRE** ne signerait pas l'acte authentique de vente de son seul fait.

En cas de difficulté entre les parties, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions susvisées.

### **RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

#### **RÉSERVES**

##### **Réserve du droit de préemption**

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

### **Conditions suspensives de droit commun**

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

### **Conditions suspensives particulières**

#### **Désaffectation effective du terrain**

Conformément aux dispositions de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques, le déclassement et le principe de sa désaffectation ont été autorisés par délibération du conseil municipal en date du 5 mars 2026, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que la désaffectation du terrain ait pris effet au plus tard le **XXX**.

A défaut, les présentes seront caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

### Arrêté de non opposition à la déclaration préalable

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE**, un certificat de non opposition à une déclaration préalable portant sur la division du terrain en deux lots à devra être obtenu par lui de l'autorité compétente. Ce certificat ne devra avoir donné lieu à aucun recours contentieux ou gracieux émanant de tiers ou décision de retrait de la part de l'administration.

Les parties sont dûment informées que seuls les lotissements sans travaux d'équipements communs sont soumis à déclaration préalable sauf s'ils sont mis à la charge d'une autre personne que le lotisseur (une commune, un établissement public commercial et industriel, etc.).

En conséquence, le **PROMETTANT** habilite le **BENEFICIAIRE** à effectuer une telle demande, et l'autorise dès ce jour à déposer à ses frais la déclaration préalable conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

**L'obtention de ce certificat devra avoir lieu au plus tard le**

Le délai de recours contentieux à la décision de non opposition à la déclaration préalable court, à l'égard des tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision sur le terrain. La décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut être retirée que si elle est illégale, et ce dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision.

Pour se prévaloir de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt de la déclaration préalable, et ce **dans le délai de** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

En toutes hypothèses, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

À défaut d'une telle renonciation ou en l'absence de l'octroi de ce certificat de non opposition, les présentes seront caduques.

### Obtention d'un permis de construire

#### Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE**, **au plus tard le XXX** d'un permis de construire purgé du recours des tiers et du retrait administratif, pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

**Construction d'un bâtiment à usage professionnel (cabinet dentaire et bureaux) d'une superficie approximative de 300m<sup>2</sup>.**

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire correspondant exactement à l'opération envisagée et **ce dans le délai de** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

**Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du PROMETTANT, étant entendu, comme il a été indiqué ci-dessus, que le bâtiment sera nécessairement à usage de cabinet médical.**

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

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

Dans l'hypothèse d'un recours de tiers ou d'un retrait administratif, les parties conviennent d'ores et déjà de se retrouver pour décider de la suite à donner au dossier et convenir d'une éventuelle prorogation des délais convenus aux présentes.

#### **Affichage du permis de construire**

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

#### **PRECISIONS DIVERSES SUR LA CONSTRUCTION**

Le notaire soussigné précise au **BENEFICIAIRE** :

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.
- Les dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.

#### **Obtention de prêts**

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- Que leur montant total soit d'un maximum de SEPT CENT MILLE EUROS (700 000,00 EUR).
- Que le taux d'intérêt, hors assurance, soit au maximum de 3,5% l'an,
- Que la durée du prêt soit au maximum de 15 ans.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts **au plus tard le**

Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas apporté la justification requise dans le délai ci-dessus, les présentes seront caduques, le terme étant considéré comme extinctif.

Par suite, le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au **PROMETTANT**.

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

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

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que :

*"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."*

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).
- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

## **CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES**

### **GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION**

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,

- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

#### GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

#### SERVITUDES

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

Le **PROMETTANT** déclare :

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

#### ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

#### CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

#### IMPÔTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

#### Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

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

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

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

#### Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

#### CONTRAT D'AFFICHAGE

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

#### CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

#### DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

#### URBANISME

#### Enonciation des documents obtenus

### **Certificat d'urbanisme pré-opérationnel**

Monsieur TRUONG, comparant aux présentes, a déposé une demande de certificat d'urbanisme pré-opérationnel relative à un détachement de terrain à bâtir pour la construction d'un cabinet dentaire et de bureaux pour professions médicales et paramédicales en date du 18 avril 2025.

Il résulte du certificat d'urbanisme pré-opérationnel délivré le 11 septembre 2025, dont copie est demeurée annexée, notamment ce qui suit littéralement rapporté :

**« Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve d'accorder une attention particulière à la réduction du coefficient d'imperméabilisation sur le terrain. »**

### **ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE**

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

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

### **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION**

L'article 552 du Code civil dispose que :

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

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

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

#### Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

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

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

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

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

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

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Assainissement**

Le **PROMETTANT** déclare que le terrain est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement.

### **Etat des risques**

Un état des risques **délivré le** fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis préalablement.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

#### **Obligations légales de débroussaillage (OLD)**

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur du zonage informatif des obligations légales de débroussaillage.

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

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

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

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

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone

Une copie de la cartographie est annexée.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

#### **CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

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

Une copie de ces consultations est annexée.

## **INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

### **Dispositions générales**

Le notaire soussigné informe le BÉNÉFICIAIRE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-cœuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le BENEFICIAIRE déclare que le notaire l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le BENEFICIAIRE est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

### **Etude géotechnique**

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

*"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.*

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

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

- Article L 132-6

*"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.*

*Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.*

*Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."*

- Article L 132-7

*"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :*

*1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;*

*2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.*

*Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."*

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

XXX

### **Raccordement aux réseaux**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le BENEFCIAIRE, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

### **Assurance-construction**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Le notaire a informé le BENEFCIAIRE qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

### **Conservation des factures des travaux**

Le notaire rappelle au BENEFCIAIRE la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

Le notaire soussigné rappelle au BENEFCIAIRE l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer le BENEFCIAIRE ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

### DÉCLARATION FISCALE

L'acquisition concerne un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

PARTIES	Toutes assujetties	Vendeur seul assujetti	Acquéreur seul assujetti	Aucune assujettie
<b>REDEVABLE TVA</b>				
Terrain à bâtir	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
<b>FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)</b>				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)	
<b>FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)</b>				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
<b>FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)</b>				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
<b>FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)</b>				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

Le **PROMETTANT** déclare :

- agir en qualité d'assujetti à la taxe à la valeur ajoutée pour la présente opération,
- que le prix de vente est en conséquence soumis à la taxe à la valeur ajoutée.

### PLUS-VALUES

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

## FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

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

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

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

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'au , et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

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

## DISPOSITION TRANSITOIRES

### SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;

- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir 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 **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

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

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

#### CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

#### PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de trois cent cinquante euros (350,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### **RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial sis 3, impasse du commerce à MONTS des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial sis 3, impasse du commerce à MONTS en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

### **PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION**

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

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

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

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

### **POUVOIRS**

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

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

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

### **COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

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

### **FACULTE DE RETRACTATION**

#### **ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION**

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

### **MÉDIATION**

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

### **AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

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

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [dpo.notaires@datavigiprotection.fr](mailto:dpo.notaires@datavigiprotection.fr)

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier, les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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