

DOSSIER : CCB/TERRA NOBILIS
NATURE : Promesse de vente de terrain
DATE :
REFERENCE : ML/JG
Compte N° : 00014779 0001

L'AN DEUX MILLE VINGT
LE VINGT-QUATRE SEPTEMBRE

Maître **Maud LHUILLERY-TESSIER**, membre de la 'Société Civile Professionnelle Maud LHUILLERY-TESSIER, Notaire Associé, titulaire d'un office notarial' dont le siège est à BONNEVAL (Eure et Loir), 5 boulevard Alfred Billault,

Avec la participation de Maître RAYNAL-LEVY, notaire à PARIS , assistant le bénéficiaire.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : PROMESSE DE VENTE.

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;

- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- « LE BIEN » désignera l'immeuble objet des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

I/ La communauté de communes dénommée **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BONNEVALAIS**, dont le siège est à BONNEVAL (Eure-et-Loir) 19, rue Saint Roch.

Créée en application de la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992, et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département de Eure-et-Loir identifiée sous le numéro SIREN 242 852 465.

II/ La **COMMUNE DE BONNEVAL**, département de Eure-et-Loir, BONNEVAL (Eure-et-Loir) Département de l'Eure et Loir, identifiée sous le numéro SIREN 212 800 510.

BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **TERRA NOBILIS 2**, Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000,00 € ayant son siège social à VILLEMOMBLE (Seine-Saint-Denis) 54-58, allée du Plateau identifiée sous le numéro SIREN 839829785 RCS BOBIGNY.

PRESENCE – REPRESENTATION

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BONNEVALAIS est ici représentée par Monsieur Joël BILLARD, président de ladite communauté de communes spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil communautaire du 17 octobre 2019, dont la copie certifiée conforme et exécutoire demeurera ci-annexée.

Le représentant de la communauté de communes déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

La COMMUNE DE BONNEVAL est ici représentée par Monsieur Joël BILLARD, agissant en qualité de Maire de ladite commune et spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes de deux délibérations du conseil municipal en date du 7 novembre 2019 demeurées jointes et annexées aux présentes.

Le représentant de la commune déclare que lesdites délibérations n'ont fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal Administratif.

La société TERRA NOBILIS 2 représentée par Monsieur FRERET agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bruno QUATRUCCI suivant délégation de pouvoirs en date à VILLEMOMBLE du 22 septembre 2020.

Monsieur Bruno QUATRUCCI agissant en sa qualité de Président de ladite société ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

SUBSTITUTION-CESSION

Le BENEFICIAIRE aura la possibilité, avant la réalisation de la dernière des conditions suspensives, de se substituer une tierce personne dans le bénéfice de la présente promesse de vente mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue par l'article L.312-17 du Code de la consommation ;
- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.
- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré.

En revanche, le BENEFICIAIRE étant un professionnel de l'immobilier, toute cession partielle ou totale de la présente convention est interdite, ce qui est expressément accepté par le BENEFICIAIRE.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Par ces présentes, LE PROMETTANT promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, LE BIEN dont la désignation suit, que LE BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

En conséquence, LE PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de rétracter son engagement de vendre. Il s'interdit à ce titre de démonter et d'emporter tous éléments ayant la qualification d'immeubles par destination.

LE BENEFICIAIRE accepte cette promesse en tant que telle. Il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente est consentie pour un délai expirant le 31 décembre 2024.

Le délai de réalisation sera automatiquement prorogé de trente six (36) mois en cas de survenance d'un recours formé contre le permis de construire devant être obtenu par le bénéficiaire.

PROROGATION

Si sept jours avant la date ci-dessus fixée, le notaire rédacteur n'a pas eu communication :

- d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire remontant à un titre translatif et permettant de transférer un droit incommutable au BENEFICIAIRE comprenant, le cas échéant, les documents qui s'y rattachent et notamment le règlement de copropriété avec le ou les éventuels cahiers des charges ;

- d'un renseignement hypothécaire hors formalité requis du chef du PROMETTANT et des précédents propriétaires, suffisant à justifier de la situation hypothécaire durant une période de trente ans ;

- d'une note de renseignements d'urbanisme prévue par la circulaire numéro 13410*01 du 11 septembre 2007 ;

- de la justification de la purge de tout droit de préemption ;

La durée de la présente promesse de vente sera prorogée de plein droit pour expirer une semaine à partir de la date où la dernière de ces pièces aura été communiquée au notaire rédacteur sans pouvoir excéder un délai de un mois de la durée ci-dessus fixée.

DESIGNATION

I/ Bien vendu par la Communauté de Communes du Bonnevalais :

Une parcelle de terre située à BONNEVAL (Eure-et-Loir) LES MURGERS, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YA	37	LES MURGERS		88	87
YA	203	LE TREPIED		88	68
YA	259	LE TREPIED	3	70	25
YA	263	LES MURGERS		61	12
YA	264	LES MURGERS		55	93
YA	265	LES MURGERS		44	60
YA	266	LES MURGERS		40	69
YA	267	LES MURGERS	1	29	71
YA	307 (partie)	LES MURGERS		65	75
Contenance totale			9	47	84

Cet immeuble consistant en : Une parcelle de terrain à bâtir

II/ Bien vendu par la Commune de Bonneval :

1°/ Une parcelle de terre située à BONNEVAL (Eure-et-Loir) LES MURGERS, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YA	255	LES MURGERS		15	14

Cet immeuble consistant en : Une parcelle de terrain à bâtir

2°/ Le délaissé de voirie de l'ancien chemin rural numéro 50 jusqu'au droit Nord de la propriété vendue, d'une superficie d'environ 224 m².

ASBENCE D'OBLIGATION DE BORNAGE

L'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que toute promesse 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 mentionne si le descriptif du terrain résulte d'un bornage.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou mixte sur les **BIENS** objets des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** fera, le cas échéant, réaliser un bornage des parcelles à ses frais.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

CONDITIONS PARTICULIERES

DIVISION CADASTRALE

Les parties précisent que la parcelle cadastrée section YA, n°307 fera l'objet d'un document d'arpentage dressé préalablement à la vente.

La division cadastrale sera diligentée par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BONNEVALAIS.

Les frais de document d'arpentage seront supportés par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BONNEVALAIS

Les parties précisent que le délaissé de voirie fera l'objet d'un document d'arpentage dressé préalablement à la vente.

La division cadastrale sera diligentée par la Commune de Bonneval.

Les frais de document d'arpentage seront supportés par la Commune de Bonneval.

EFFET RELATIF

Le PROMETTANT s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire et régulière de l'immeuble sus-désigné et à communiquer l'ensemble de ses titres de propriété

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous meubles et objets mobiliers quelconques s'il y a lieu.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient au PROMETTANT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée TERRA NOBILIS 2 à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix, taxe à la valeur ajoutée sur prix total incluse, de [REDACTED]

Soit un prix de [REDACTED] toutes taxes comprises par mètre carré.

Cette somme comprend :

- Le prix hors taxe, servant d'assiette à la taxe sur la valeur ajoutée

Soit : [REDACTED]

- Et la taxe sur la valeur ajoutée, au taux de : 20,00% sur le prix hors taxe,

Soit : [REDACTED]

Total égal au prix principal

Ci [REDACTED]

Lequel prix s'applique savoir :

A concurrence de [REDACTED]

[REDACTED] toutes taxes comprises aux parcelles vendues par la Communauté de communes du Bonnevalais,

A concurrence de [REDACTED]

[REDACTED] toutes taxes comprises aux parcelles vendues par la Commune de Bonneval.

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Le notaire soussigné a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

AJUSTEMENT DU PRIX

Le BENEFICIAIRE se réserve la possibilité de faire procéder au bornage des parcelles cédées avant la réitération par acte authentique des présentes.

Si ce bornage révèle une différence de surface du terrain à la baisse ou à la hausse, les Parties sont convenues que le Prix de base ci-dessus fixé sera réduit ou augmenté au jour de la vente d'un montant de [REDACTED] toutes taxes comprises soit [REDACTED] Hors taxes par mètre carré en moins ou en plus.

FISCALITE

Pour la perception des droits, LE PROMETTANT déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- agir en tant que tel ;
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts et que son acquisition ne lui a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

De son côté, LE BENEFICIAIRE déclare :

- être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, dans le cadre de son activité économique ;
- prendre l'engagement de construire dans les quatre ans de la présente mutation aux conditions prévues par l'article 1594-0 G A I du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, sera soumise :

- à la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie à l'article 268 du Code général des impôts et sera supportée par LE PROMETTANT qui en est le redevable légal,
- au droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code général des impôts, qui sera dû par LE BENEFICIAIRE.

Dans l'hypothèse où LE BENEFICIAIRE ne respecterait pas l'engagement ci-dessus, il devrait alors à première réquisition de l'administration acquitter les droits normalement exigibles majorés des intérêts de retard.

PROMESSE DE PLUS DE DIX-HUIT MOIS

En application des dispositions de l'article L 290-1 du Code de la construction et de l'habitation, toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, dont la validité est supérieure à dix-huit mois, ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de dix-huit mois est nulle et de nul effet si elle n'est pas constatée par un acte authentique, lorsqu'elle est consentie par une personne physique.

Le présent acte étant consentie par une personne morale, il ne supportera pas l'émolument prévu à l'article A 444-163-2 du Code de commerce.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans et qu'il soit justifié que les parcelles objets des

présentes faisaient partie du domaine privé de la Commune ou, si elles faisaient parties de son domaine public, qu'il soit justifié de la désaffectation desdites parcelles et de la régularité de leur déclassement.

Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner.

Droits de préemption ou de préférence

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

Droits réels - hypothèques

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Servitudes

Que les titres de propriété et l'état hypothécaire trentenaire levé sur le BIEN objet des présentes ne révèlent pas de servitude de droit privé ou de droit public de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFCIAIRE de façon imprévisible pour lui.

Obtention d'un permis de construire

La présente convention est soumise à la condition suspensive :

a) Que le BENEFCIAIRE obtienne au plus tard le 31 décembre 2023 un permis de construire autorisant la réalisation de :

- Nature : ensemble immobilier à usage d'entrepôt avec bureaux d'accompagnement divisibles en plusieurs lots
- Nombre de niveaux : 2
- Surface de plancher maximum : 45.000 m² divisible,

La surface de plancher du projet, ci-dessus indiquée, est donnée à titre purement indicatif et la condition suspensive sera réputée porter sur la demande de permis de construire déposée en fonction de sa date de dépôt. Cette demande, pour être recevable au titre de la présente condition, ne devra pas dépasser la surface de plancher maximum autorisée sur les parcelles objet des présentes.

Il est par ailleurs précisé que la surface de plancher vise la surface telle que définie par l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

Les Parties conviennent par ailleurs que pour être valablement obtenue au sens de la présente condition suspensive, les autorisations administratives et notamment l'arrêté de permis de construire, qui sera délivré au Bénéficiaire ou à toute société substituée :

- ne devra pas être assujéti à des taxes et participations pour un taux supérieur à 6%. En conséquence, la condition suspensive serait considérée comme défailante si le permis de construire délivré était assortis de taxes et participations d'un taux global supérieur au montant ci-dessus énoncé, soit 6%.

- ne devra contenir aucune contrainte liée à un Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers ou Technologiques à l'exception de ce qui sera dit ci-après sous le paragraphe « état des servitudes risques et sols » ;

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

Le BENEFCIAIRE s'engage à déposer la demande de permis de construire au plus tard le 31 décembre 2022 et à l'afficher sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance, conformément aux dispositions légales.

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

Le caractère définitif des autorisations administratives susvisées résultera d'attestations qui seront établies :

d'une part, après l'expiration d'un délai de 90 jours après l'accomplissement des formalités d'affichage de ladite autorisation, sur le terrain, et qui émaneront :

- . du **BÉNÉFICIAIRE** de l'autorisation administrative susvisée, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux intenté dans le délai légal;

- . de l'autorité administrative compétente qui a délivré l'autorisation administrative ci-dessus, celle-ci certifiant :

- n'avoir reçu aucune notification dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux ;

- et n'avoir reçu aucun recours gracieux du Préfet exercé dans le délai de deux (2) mois de la transmission, par ses soins, de l'autorisation administrative susvisée audit représentant de l'Etat ;

d'autre part, après l'expiration d'un délai de trois mois entiers à compter de la décision expresse par l'autorité compétente, et qui émanera de ladite autorité,

celle-ci certifiant qu'elle n'a pas retiré dans ledit délai de trois mois l'autorisation administrative susvisée.

Si un changement législatif intervenait, la nouvelle réglementation applicable se substituerait aux dispositions ci-dessus visées, dans l'hypothèse où elle serait applicable au projet du Bénéficiaire.

En cas de notification d'un recours ou d'existence d'un retrait de(s) autorisation(s) administrative(s), le Bénéficiaire devra le porter à la connaissance du Promettant.

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

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

Il est expressément convenu qu'en cas de recours ou retrait ou déferé contre le permis de construire susvisé la présente condition suspensive sera prorogée automatiquement de **trente-six (36) mois** tacitement et au-delà par convention expresse entre les parties, à compter de la date de notification du recours par le **BENEFCIAIRE** au **PROMETTANT**, pour permettre aux deux parties d'apprécier la teneur du ou des recours et les conséquences prévisibles sur la possibilité de réaliser effectivement l'opération ainsi que de les lever.

Le **BENEFCIAIRE** s'oblige à informer le **PROMETTANT** dans les quinze (15) jours de sa réception de tous recours formulés contre le permis de construire, et ce par tout moyen écrit.

Dans le mois suivant cette notification, le **BENEFCIAIRE** s'engage à fournir au **PROMETTANT** sa première analyse du recours formulé afin de déterminer les suites à donner à ce recours et indiquer au **PROMETTANT** le délai de prorogation de la **PROMESSE** de vente qui lui semble nécessaire pour traiter ce recours.

Le **PROMETTANT** devra dans les quinze (15) jours de la réception de l'analyse indiquer au **BENEFCIAIRE** s'il entend proroger le délai de la présente **PROMESSE**, au-delà du délai de trente-six (36) mois de prorogation automatique ci-dessus convenu.

A l'issue de cette période et quelle que soit la situation du recours, le **PROMETTANT** pourra mettre le **BENEFCIAIRE** en demeure de choisir soit de réaliser l'opération aux conditions prévues, en renonçant au bénéfice de la condition suspensive, soit de renoncer définitivement au bénéfice de la présente promesse de vente en considération de la défaillance de la condition suspensive avec restitution pure et simple de l'indemnité d'immobilisation.

Si le **BENEFICIAIRE** décide de réaliser l'opération et de renoncer au bénéfice de la présente condition suspensive, il aura à compter de cette mise en demeure DEUX (2) mois pour signer l'acte de vente, à défaut, et alors même que toutes les autres conditions nécessaires à la perfection de celle-ci seraient remplies, il serait réputé renoncer au bénéfice de la promesse, sans indemnité de part ni d'autre.

Adaptation de la construction au sol

Si l'étude du sol diligentée par le **BENEFICIAIRE** dans le délai de deux mois des présentes entraîne l'obligation de recourir à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis, le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité.

Autorisations et pouvoirs donnés au BENEFICIAIRE

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

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis de construire, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.
- à déposer en vue du permis de construire, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

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

Retrait du permis par le BENEFICIAIRE

En cas d'obtention du permis de construire mais de non réalisation des autres conditions suspensives, les présentes ne pourront être réitérées par acte authentique.

En conséquence et à la demande du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder au retrait dudit permis.

Création d'un giratoire

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la mise en place et de la validation de l'édification d'un giratoire sur la Route Nationale 10, desservant ainsi le terrain objet des présentes.

Le coût de cette construction sera assumé par le promettant à concurrence de 15 %, le surplus sera assumé par le bénéficiaire.

Etant entendu que le **PROMETTANT** pourra se mettre en rapport avec le département afin de partager le coût de cette construction.

Les deux parties conviennent :

- que ce financement se fera dans le cadre d'une convention de projet urbain partenarial (PUP) nécessaire pour la prise en charge financière d'un équipement public.
- De travailler cette convention de PUP afin de déterminer les équipements publics à réaliser par la commune de Bonneval ou toute administration et de

fixer les modalités administratives techniques et financières de la réalisation de ces équipements publics.

Cette convention de PUP ainsi que son financement devront être déterminés au plus tard au jour de la réalisation de l'acte de vente définitif.

L'autorisation d'édification de ce giratoire devra être obtenue au plus tard le 31 décembre 2023.

Cette condition est stipulée au seul profit du BENEFCIAIRE, qui pourra y renoncer.

Pré-commercialisation

Que le BENEFCIAIRE ou son substitué ait pu conclure dans le délai ci-après convenu un contrat de réservation, portant sur 50% du programme total.

Pour la bonne réalisation de la présente condition suspensive, il est convenu entre les PARTIES que cette pré-commercialisation résultera de la signature d'un contrat de réservation, accepté par le réservataire, au plus tard dans le délai de 6 mois à compter de l'obtention de l'autorisation de construire, figurant en condition suspensive, et devenue définitive.

ICPE - Pollution des sols

Que les BIENS ne supportent pas ou plus d'installation classée pour la protection de l'environnement (déclaration, enregistrement et autorisation) et qu'ils ne soient pas situés dans le périmètre d'une installation classée pour la protection de l'environnement engendrant des contraintes pour le projet de construction du Bénéficiaire ou des contraintes d'exploitation pour ladite installation.

Que les BIENS ne révèlent pas la présence de pollution en tout ou partie incompatible avec le projet du Bénéficiaire, ou nécessitant une mise en décharge spécialisée (autre qu'ISDI) ou un traitement particulier des terres polluées.

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Bénéficiaire aux PRESENTES, l'accord des Parties porte sur une emprise foncière ne supposant pas la présence de pollution, le prix ayant été convenu en considération de pareille situation.

Les PARTIES conviennent en conséquence qu'il sera procédé, à l'initiative et aux frais exclusifs du BENEFCIAIRE, à un diagnostic de l'état de pollution des sol et sous-sol du terrain d'assiette du programme de construction et plus généralement à toutes études, sondages et diagnostics qu'il souhaitera réaliser ou faire réaliser sur ce terrain.

Le BENEFCIAIRE devra adresser au PROMETTANT une copie du rapport qu'il aura fait réaliser au plus tard le **31 décembre 2021**.

La non réalisation de la présente condition suspensive sera suffisamment justifiée par l'envoi par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT**, dans le délai ci-dessus convenu, d'une lettre lui précisant la non réalisation de la condition suspensive, ladite lettre devant être accompagnée de l'audit susvisé attestant de la nécessité de réaliser les travaux énoncés.

En cas de non réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai expirant SOIXANTE (60) jours après la communication du rapport pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente.

A défaut d'accord, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au Bénéficiaire. En cas de silence du Bénéficiaire, le Promettant pourra mettre en demeure par exploit d'huissier le Bénéficiaire d'avoir à se prononcer sur sa volonté à se prévaloir du défaut de réalisation de ladite condition suspensive ou à y renoncer. A défaut de réponse du Bénéficiaire dans le délai de quinze (15) Jours, son silence vaudra caducité de la promesse sans indemnité de part ni d'autre.

Loi sur l'eau

Qu'aucune prescription découlant de l'application de la Loi sur l'eau (article L 211-1 à L 217-1 du Code de l'Environnement) entraînant pour le **BÉNÉFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son programme immobilier ne lui soient imposées.

Expertise des sols

La présente convention est également soumise à l'obtention, par le **BENEFICIAIRE**, et à ses frais exclusifs, d'une expertise des sols ne révélant pas de sujétions particulières nécessitant des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière ni de vestige archéologique immobilier enfouir ou dissimulé nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagée et entraînant un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

Pour se prévaloir du bénéfice de ladite condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à obtenir une expertise des sols au plus tard dans les trois mois de l'obtention du permis de construire purgé de tous recours.

Au-delà de ce délai, le **BENEFICIAIRE** ne pourra plus se prévaloir du bénéfice de ladite condition suspensive.

Risques archéologique

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;

- que l'Etat versera 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 ;

- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;

- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;

- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

Une fouille d'archéologie préventive a été prescrite suivant arrêté du Préfet de la région Centre-Val de Loire n°20/1085 du 16 juin 2020 préalablement à la réalisation du projet « ZAC de la Louveterie , « Le Trépied » notamment sur une partie de la parcelle cadastrée section YA n°259 objet des présentes.

Ainsi, les présentes sont soumises à la condition suspensive de la réception de l'attestation de libération des terrains faisant suite à la réception par Monsieur le Préfet de la lettre recommandée informant de l'achèvement des fouilles et comprenant la copie du procès-verbal de fin de chantier et à la condition que la constructibilité du terrain ne soit pas remise en cause même partiellement dans le cadre des fouilles.

SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON- REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.»

Par application a contrario de ces dispositions, en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus, le BENEFICIAIRE ne pourra renoncer unilatéralement auxdites conditions suspensives.

En conséquence l'avant-contrat sera automatiquement anéanti.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE souhaiterait poursuivre l'opération sans faire appel à ladite condition suspensive, il conviendra de conclure un nouvel avant-contrat.

Restriction au droit de disposer

Le PROMETTANT s'engage en outre à présenter en priorité préalablement au BENEFICIAIRE toute enseigne ou opérateur qui souhaiterait s'implanter dans ladite zone.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre tous risques d'évictions. A ce titre il déclare sous sa responsabilité, nonobstant ce qui est indiqué ci-dessus le cas échéant, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions légales ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- qu'à sa connaissance aucune construction ni qu'aucune réalisation d'éléments constitutifs d'ouvrage ou équipement indissociable de cet ouvrage n'ont été réalisées sur ce BIEN depuis moins de dix ans, le tout au sens des articles 1792 et suivants du Code civil.

SERVITUDES

Le BENEFICIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

IMPÔTS ET TAXES

Le BENEFICIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN **VENDU**

SITUATION ADMINISTRATIVE

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

Etat des Risques et Pollutions

LE PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels prescrits le 23 juin 2015, le ou les risques naturels pris en compte sont : l'inondation.

Mais LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeures ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité très faible. En conséquence 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.

Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Un état des "Risques et Pollutions" de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Nuisances sonores

LE PROMETTANT déclare que l'IMMEUBLE n'entre dans le champ d'application de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme, en effet celui-ci n'est pas situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes.

RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX INSTALLATIONS CLASSÉES

Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'article 514-20 du Code de l'environnement et notamment celles de l'article 8-1 deuxième alinéa, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation 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 entraîne la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le droit de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de la remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

Le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, aucune installation soumise à autorisation n'a été exploitée sur le BIEN vendu et qu'il n'a jamais été exercées sur le terrain et les terrains avoisinants d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols)

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L.541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

- que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite ;

- que l'Etat versera 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 ;

- que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

- que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation ;

- que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire ;

- que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

APPLICATION DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le BENEFICIAIRE, sera de plein droit inefficace et le

BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

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.

GESTION DES BIENS IMMOBILIERS PENDANT LA PERIODE DE TRANSFERT

GESTION « RAISONNABLE »

Pendant la Période Intermédiaire, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne consentir aucun droit réel ou personnel sur le **BIEN IMMOBILIER**, ne le grever d'aucune charge quelconque, ou ne consentir aucun droit d'occupation, nouveau bail ou modifier la situation locative actuelle, sans l'accord exprès de le **BÉNÉFICIAIRE** ;
- informer le **BÉNÉFICIAIRE** de tout contentieux ayant pour objet le **BIEN IMMOBILIER** et de tout changement de telle nature, que s'il était intervenu avant ce jour, il aurait été renseigné dans le **DOSSIER D'INFORMATIONS** ;
- ne pas faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques, sauf pour le préserver d'une occupation illicite ;
- de façon générale, gérer ledit **BIEN IMMOBILIER** à tous égards de façon raisonnable et dans le cours normal des affaires.

OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE PIÈCES

Le **PROMETTANT** s'oblige à produire ou à justifier au **BÉNÉFICIAIRE**, au plus tard deux mois avant la date de réalisation de la vente :

d'une origine de propriété régulière, translatrice à l'exception des parcelles dépendant du domaine public depuis des temps immémoriaux et trentenaire au moins,

de tous titres, pièces et renseignements quelconques, nécessaires à la rédaction de l'acte de vente,

de l'absence d'inscription d'hypothèque ou de privilège pour sûreté de charges ou dettes quelconques, d'un montant total, accessoires compris, égal ou supérieur au prix.

de la justification de la réalisation de l'ensemble des obligations mises à sa charge stipulées aux Présentes et dont la réalisation lui incombe.

En outre, le défaut de production de tous les documents et renseignements nécessaires à l'acte de vente entraînera l'interdiction pour le Promettant d'invoquer le délai de forclusion.

SITUATION ADMINISTRATIVE – ASSURANCE INCENDIE – PROCEDURES

Le **PROMETTANT** déclare et garantit :

qu'il n'existe pas de charges quelconques, et d'une manière générale, de prescriptions conventionnelles ou judiciaires de nature à restreindre le droit ou les possibilités de construire, ou rendre plus onéreux le projet de construction du **BÉNÉFICIAIRE** ;

que les **BIENS** ne sont frappés d'aucune mesure exceptionnelle, contraints en servitudes spéciales ou de nature à s'opposer à la réalisation des Présentes ou au projet du **BÉNÉFICIAIRE** ;

qu'à ce jour, il n'existe aucune procédure et qu'il n'a reçu aucune notification tendant à leur expropriation, avis, lettre recommandée, assignation, mise en demeure ou écrit constituant un commencement de procédure intéressant les **BIENS** ;

que les **BIENS** ne sont pas inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Si malgré cette déclaration, il venait à se révéler ultérieurement des litiges ayant une cause antérieure à la réalisation de la vente et susceptible de remettre en cause le projet du **BÉNÉFICIAIRE**, le **PROMETTANT** en informera le **BÉNÉFICIAIRE** et en fera son affaire sur les plans juridique, judiciaire, financier ou administratif, le tout de manière à ce que le **BÉNÉFICIAIRE** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

En tout état de cause, s'il devait survenir un tel litige, la présente promesse serait caduque de plein droit si bon semble au **BÉNÉFICIAIRE**, sans droit pour le **PROMETTANT** à conserver ou percevoir l'indemnité d'immobilisation. Celle-ci serait alors restituée par le **PROMETTANT** au **BÉNÉFICIAIRE** dans les conditions ci-après visées au paragraphe **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**.

RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE**, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, le **BENEFICIAIRE** aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation en exécution des présentes.

2/ soit par la manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté de réaliser la vente.

Celle-ci devra être faite par exploit d'huissier, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- . à la provision sur les frais d'acte de vente,
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
- . au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation en exécution des présentes.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus. Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie. La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités

complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

CARENCE DU PROMETTANT

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

CARENCE DU BENEFICIAIRE

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT. Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION

MONTANT

En conséquence de la présente promesse de vente, les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de

DISPENSE DE VERSEMENT – CAUTION

L'indemnité d'immobilisation ne sera versée au PROMETTANT que dans l'un des cas définis ci-après au paragraphe "*Sort de l'indemnité d'immobilisation*".

A la garantie de ce versement, les PARTIES conviennent expressément que le versement de l'indemnité d'immobilisation fera l'objet d'une caution par un établissement bancaire au profit du PROMETTANT.

Le BÉNÉFICIAIRE remettra au plus tard le jour du dépôt du permis de construire, soit au plus tard le **31 décembre 2022** au PROMETTANT, la caution émanant d'un établissement financier notoirement solvable ayant son siège social en France.

Ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** au cas de défaillance du **BÉNÉFICIAIRE** l'indemnité d'immobilisation.

Cet engagement de cautionnement devra être d'un montant de

SINGULANTE SEPT MILLE

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu dans le Délai de réalisation des présentes augmenté de un (1) mois.

Cette caution devra obligatoirement être prorogée d'autant en cas de prorogation de la **PROMESSE**. A défaut, l'indemnité sera immédiatement due.

SORT DE L'INDEMNITÉ

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant :

- en cas de signature de l'acte de vente, le **BÉNÉFICIAIRE** devenu acquéreur paiera au Promettant devenu vendeur l'intégralité du prix et la banque se trouvera déchargée de son engagement. L'original de la caution sera restitué par le **PROMETTANT** au **BÉNÉFICIAIRE** à la signature de l'acte de vente ;
- en cas de non réalisation de la vente par acte authentique, alors que les conditions suspensives et les conditions de la promesse seraient réalisées, l'indemnité d'immobilisation sera versée au vendeur, par la banque, pour le compte du débiteur, par la comptabilité du notaire soussigné.

Il est ici précisé qu'en cas de contestation ou de défaillance de la banque, l'acquéreur restera tenu solidairement avec la banque du versement de l'indemnité d'immobilisation envers le vendeur ;

- en cas de non réalisation de la **PROMESSE** du fait de la non réalisation de l'une des conditions suspensives le **PROMETTANT** ne pourra prétendre au versement de l'indemnité d'immobilisation, et s'oblige à restituer l'original de la caution dans un délai de huit (8) Jours Ouvrés à compter de la réception par lui de la notification du Bénéficiaire de sa demande de restitution.

FACULTÉ DE VERSEMENT

Dans l'hypothèse où le **BÉNÉFICIAIRE** se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir la caution dans le délai imparti ou qu'il ne souhaiterait y recourir, il devra procéder, dans le même délai, au versement de l'indemnité prévue d'un montant de **SINGULANTE SEPT MILLE**, dans la comptabilité du **NOTAIRE PARTICIPANT**, qui sera constitué séquestre dans les conditions figurant ci-dessous.

Ce versement devra être réalisé par le **BÉNÉFICIAIRE** au **PROMETTANT** au moyen d'un virement sur le compte de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et du **NOTAIRE PARTICIPANT**, ledit virement

devant être comptabilisé au crédit de ce compte au plus tard à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas de non réalisation de la **PROMESSE** du fait du **BÉNÉFICIAIRE** alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées, la somme de [REDACTED], restera acquise de plein droit au **PROMETTANT** à titre d'indemnité, ainsi qu'il a été prévu ci-avant.

La défaillance de l'une ou l'autre des conditions suspensives stipulées aux présentes entraînera le droit pour le **BÉNÉFICIAIRE** d'obtenir purement et simplement la restitution de l'indemnité versée, sauf pour ce dernier à avoir renoncé à se prévaloir de ladite défaillance.

Dans l'hypothèse où le **BÉNÉFICIAIRE** n'aurait pas remis d'engagement de caution ou n'aurait pas versé le montant de l'indemnité d'immobilisation dans le délai susmentionné, la présente promesse sera caduque, sauf accord contraire entre les **PARTIES**.

En cas de réalisation de la vente, la somme éventuellement séquestrée s'imputera sur le prix.

CONVENTION DE SÉQUESTRE

Dans l'hypothèse du versement par le **BÉNÉFICIAIRE** de l'indemnité d'immobilisation, cette somme sera affectée en nantissement, par le **BÉNÉFICIAIRE** au profit du **PROMETTANT**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée entre les mains de Monsieur Jean GRITTY, clerc de notaire, domicilié à BONNEVAL (Eure-et-Loir) 5 boulevard Alfred Billault

Le sort de cette somme sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

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

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BÉNÉFICIAIRE** 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.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BÉNÉFICIAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

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

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 entre eux.

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

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Rappel des textes

L'article L.541-1-1 du Code de l'environnement dispose que : « *Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...] ».*

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Applications aux Biens

Le **PROMETTANT** déclare qu'il ne dispose pas d'informations particulières sur la présence dans les Biens de déchets éventuels.

DECLARATIONS RELATIVES AUX APPAREILS CONTENANT DU PYRALENE

Il est rappelé qu'il résulte de l'article R. 543-25 du Code de l'Environnement, ce qui suit :

« En cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil dont le fluide contient des PCB et quel qu'en soit l'usage, public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. Le vendeur déclare ce changement de détention à l'inventaire national selon les dispositions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

En cas de mise à l'arrêt définitif, en application des dispositions des articles R. 512-39-1, R. 512-46-25 ou R. 512-66-1, d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire traiter cet appareil dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.

Préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être traité dans les conditions fixées à l'article R. 543-33.»

Le Promettant déclare que les Biens ne comprennent pas d'appareil contenant du PCB (Pyralène).

APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.154-2 DU CODE MINIER

Le **PROMETTANT** déclare qu'aucune mine n'a été exploitée ou révélée sur le tréfonds des Biens de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Code minier ci-après littéralement rapportées :

« Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée est tenu d'en informer par écrit l'acheteur. Il l'informe également, pour autant qu'il le connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.

Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente.

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

CUVE DE STOCKAGE DES PRODUITS PETROLIERS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, les biens et droits immobiliers vendus ne contiennent pas de cuve de stockage de produits pétroliers.

LOI DU 4 JANVIER 1978 - ASSURANCES DOMMAGES OUVRAGE

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire rédacteur des présentes des dispositions du Code des assurances, dont il résulte notamment :

- en vertu de l'article L. 241-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance* » ;

- en vertu de l'article L. 241-2, « *Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait.*

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente » ;

- en vertu de l'article L. 242-1, alinéa 1, « *Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil* ».

INFORMATION DU BENEFCIAIRE

Le Notaire rédacteur des présentes informe le BENEFCIAIRE dans la mesure où il projette d'effectuer des constructions, des aménagements et des transformations et ce qu'elle qu'en soit la destination :

-de l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de ladite obligation

-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 ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet

1) 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,

2) 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.

Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de un an à compter de l'achèvement de la construction.

ASSURANCE CONSTRUCTION

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le Notaire soussigné 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 l'ouverture du chantier de construction, 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.

En outre, il a pris connaissance des sanctions tant civiles que pénales liées à la non souscription d'une telle assurance, sanctions toutefois inapplicables à l'encontre d'une personne physique faisant construire un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du travail, le Notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 235-15 dudit 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 du terrain et de ses constructions 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.

RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION « ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC »

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le **BENEFICIAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local qu'il envisage de construire, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

COMMISSION D'AGENCE

Le PROMETTANT réglera à titre d'honoraires de négociation à la société EXPENSEIGNES, la somme de CENT QUARANTE QUATRE MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT TROIS EUROS (144 783,00 €) toutes taxes comprises, représentant 1,25 € hors taxes par mètre carré.

FRAIS

Le BENEFICIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse ce jour à la comptabilité du notaire soussigné, une somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €).

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

Si toutes les conditions suspensives sont levées et que, pour une raison quelconque, l'une des parties ne voulait plus réitérer la vente, il serait dû au notaire la somme de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) par la partie défaillante.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants

:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant 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 afin de mener à bien 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 parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat ;

Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter, et ce, qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

MEDIATION

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://mediation.notaires.fr>

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

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

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée TERRA NOBILIS 2 au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

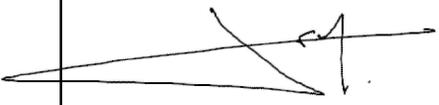
DONT ACTE

Sans renvoi.

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

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

Recueil de signatures par Me. Maud LHUILLERY-TESSIER

<p>M. Joël BILLARD, représentant de : . COMMUNAUTE DE COMMUNES DU BONNEVALAIS . COMMUNE DE BONNEVAL A signé A l'office Le 24 septembre 2020</p>	
<p>M. Jean Paul FRERET, représentant de TERRA NOBILIS 2 A signé A l'office Le 24 septembre 2020</p>	
<p>M. Jean Pierre André GRITTY-LESAFFRE A signé A l'office Le 24 septembre 2020</p>	
<p>et le notaire Me LHUILLERY-TESSIER Maud A signé A l'office L'AN DEUX MILLE VINGT LE VINGT-QUATRE SEPTEMBRE</p>	