



réf : ---

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le ---

Maître ---, Notaire soussigné, titulaire d'un office notarial à ---, numéro CRPCEN ---,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

PROMESSE D'ACHAT D'IMMEUBLE

1) Promettant

A COMPLETER – PROMETTANT ACQUEREUR

Ci-après dénommé "LE PROMETTANT"
D'UNE PART

2) Bénéficiaire

La "**COMMUNE DE MONT-DE-MARSAN**", collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Landes, ayant son siège à MONT DE MARSAN (40000), 2 place du Général Leclerc HOTEL DE VILLE.

Identifiée sous le numéro unique d'identification 214 001 927.

Ci-après dénommée "LE BENEFICIAIRE"
D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le promettant :

- Monsieur A DETERMINER PROMETTANT est présent.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La Commune de **COMMUNE DE MONT-DE-MARSAN** est représentée par Monsieur Charles DAYOT, ici présent, agissant en qualité de Maire de ladite commune, et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil



municipal **suivant délibération en date du ---**, dont une copie certifiée conforme et exécutoire est demeurée ci-annexée, déclarant que cette délibération a été publiée conformément à l'article 2131-1 du Code des Collectivités Territoriales et n'a fait l'objet d'aucun recours devant le tribunal Administratif.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

EXPOSE PREALABLE

La COMMUNE DE MONT-DE-MARSAN ayant entendu procéder à la vente du bien ci-après désigné connu sous l'appellation « MAISON DES ASSOCIATIONS », et dans le cadre de la diffusion auprès des agences immobilières, presse, notaires et promoteurs immobiliers d'un appel à projet à cet effet, il a été proposé à l'assemblée du Conseil Municipal de la Ville de MONT-DE-MARSAN, réuni à la salle du Conseil le 7 mars 2024 à 19h00, de statuer sur les deux points suivants :

- D'une part, constater la désaffectation des parcelles cadastrées section AY numéros 115 et 257 ;
- D'autre part, de prononcer le déclassement du Domaine Public Communal de ces parcelles et de l'intégrer au Domaine Privé Communal. Ceci aux fins de réalisation de la vente projetée tel que relaté ci-dessus.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation desdites parcelles et les a déclassées du Domaine Public.

Ainsi qu'il en est constaté aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 7 mars 2024 portant le numéro N°2024/03-0067, dont une copie est demeurée annexée aux présentes, reçue en Préfecture le 13 mars 2024 et publiée le 14 mars 2024.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'aucun recours contre ladite délibération n'a été exercé dans les délais légaux.

PAR SUITE, dans le cadre de l'appel à projet dont s'agit, un acquéreur potentiel a été trouvé en la personne du PROMETTANT ci-dessus désigné.

A cet effet, tant dans l'attente de la réalisation des conditions suspensives que de l'adoption de la délibération du Conseil Municipal autorisant la vente



aux conditions projetées, il est procédé à la **PROMESSE D'ACHAT** objet des présentes :

OBJET DU CONTRAT

Le promettant s'engage à acquérir, sous toutes les garanties et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les conditions suspensives et au prix ci-dessous, l'immeuble ci-après désigné.

DESIGNATION

MONT DE MARSAN (Landes)

Un immeuble entier à usage administratif situé à MONT DE MARSAN (40000), composé de trois bâtiments principaux, connus sous l'appellation "MAISON DES ASSOCIATIONS", donnant sur le 22 boulevard Ferdinand de Candau et le 27 rue Saint Jean d'Août, et comprenant :

- Un bâtiment situé au 27 rue Saint Jean d'Août, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages ;
- A l'arrière de ce bâtiment, un bâtiment en préfabriqué d'un seul niveau abritant divers bureaux séparés par un couloir ;
- Une autre construction située au 24 boulevard Ferdinand de Candau composée de deux niveaux ;
- Une autre construction composée d'un rez-de-chaussée et d'un étage.

Sol des constructions, cours à usage de parkings à partir du Boulevard Ferdinand de Candau.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section et N°		Adresse ou lieudit	Contenance	Nature
	AY	115	27 rue Saint Jean d'Aout	12 a 15 ca	sol
	AY	357	22 bd Ferdinand de Candau	04 a 82 ca	sol
Contenance totale				16 a 97 ca	

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Absence de biens mobiliers - Les parties déclarent que la présente vente ne comprend aucun bien meuble ou objet mobilier.

Usage - Le **PROMETTANT** déclare destiner l'immeuble à un usage d'habitation.



En conséquence, il bénéficiera des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Bornage - Pour se conformer aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif de l'immeuble ne résulte pas d'un bornage.

Plan - L'immeuble figure sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Christian BOULIN, notaire à MONT-DE-MARSAN, le 13 mars 1984, publié au service de la publicité foncière DES LANDES, le 10 avril 1984 volume 5446 numéro 2.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au BENEFICIAIRE seul en pleine propriété.

Visite des lieux - Le PROMETTANT déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le BENEFICIAIRE d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

Il déclare également avoir pu observer en détail l'ensemble des biens vendus et prendre connaissance des éventuels vices apparents de l'immeuble. Il a également été mis en mesure de visiter l'immeuble accompagné d'un homme de l'art. Il reconnaît être informé que le bien est cédé en l'état, sous réserve de la mise en œuvre de la garantie des vices due le cas échéant par le BENEFICIAIRE.

DELAI

La présente promesse est valable jusqu'au --- inclusivement.

En conséquence, le BENEFICIAIRE de la présente promesse devra faire connaître son acceptation de l'offre d'achat contenu aux présentes au plus tard à cette date par lettre adressée au notaire du PROMETTANT.

L'acceptation, dans les formes et délai requis, vaudra accord entre les parties sur la chose et sur le prix et rendra la vente parfaite conformément aux dispositions de l'article 1583 du Code civil.

A défaut d'acceptation écrite dans ce délai, la présente promesse d'achat sera caduque.

ETANT ICI PRECISE que l'acceptation de l'offre par le BENEFICIAIRE ne pourra intervenir qu'après adoption de la délibération du Conseil Municipal autorisant la vente par la COMMUNE DE MONT-DE-



MARSAN aux conditions projetées et pouvoirs donnés à cet effet.

REALISATION

La réalisation de la promesse, dans la mesure où l'offre d'achat est acceptée par le BENEFICIAIRE et où les conditions sont réalisées, aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, dans le délai de --- qui suivront la date de l'acceptation de l'offre.

Cet acte sera reçu par Maître ---, notaire à ---.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu **moyennant le prix principal de --- (--- €).**

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de --- (--- €).

Ce prix sera **payable comptant** le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Moyen de paiement - En vertu des dispositions de l'article L.112-6-1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le PROMETTANT sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction - Le BENEFICIAIRE sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,
- qu'il subrogera le promettant dans tous ses droits et actions relatifs au bien.

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble.

Obligation de délivrance - nuisances – Les parties déclarent être parfaitement informées des textes applicables en matière de nuisances pouvant compromettre la jouissance paisible d'un bien immobilier, et notamment des textes ci-après



reproduits :

- Article 544 du Code civil : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

- Article 1240 du Code civil : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* »

- Article 1241 du Code civil : « *Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.* »

- Article 1253 du Code civil : « *Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.*

« *Sous réserve de l'article L. 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal.* »

- Article L.311-1-1 du Code rural et de la pêche maritime : « *La responsabilité prévue au premier alinéa de l'article 1253 du code civil n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités agricoles existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions, dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal ou dans des conditions qui résultent de la mise en conformité de l'exercice de ces activités aux lois et aux règlements ou sans modification substantielle de leur nature ou de leur intensité.* »

- Article 1334-31 du Code de la santé publique : « *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.* »

Les parties reconnaissent également être informées qu'un trouble du voisinage n'est pas obligatoirement « anormal », compte tenu de son intensité ou sa fréquence.

Le promettant déclare avoir d'ores et déjà pris toutes précautions et tous renseignements sur la situation de l'immeuble, sur les activités, professionnelles ou non, s'exerçant à proximité, et sur les éventuels troubles qui pourraient perturber sa jouissance paisible (nuisances, sonores, olfactives, visuelles, etc.). Sous réserves des éventuelles dispositions d'ordre public, il s'interdit tout recours à ce titre contre le bénéficiaire, et déclare faire son affaire personnelle de toutes nuisances environnementales ou troubles du voisinage relatifs à l'immeuble.



Propriété - Jouissance - Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le BENEFCIAIRE s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Etat de l'immeuble - Le PROMETTANT prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le BENEFCIAIRE pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, le PROMETTANT fera son affaire personnelle, sans recours contre le BENEFCIAIRE, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble.

Il est en outre expressément convenu que l'immeuble sera délivré sans garantie concernant l'appartenance ou la mitoyenneté des murs ou des haies.

A ce sujet, l'attention du PROMETTANT a été tout particulièrement attirée sur le fait que seul un bornage contradictoirement effectué avec les propriétaires riverains, par l'intermédiaire d'un géomètre, est susceptible de fournir une garantie des limites exactes de propriété des biens vendus, et que la certitude de l'appartenance des murs, haies ou clôtures délimitant lesdits biens ne peut résulter que d'un tel bornage ou de titres de propriété antérieurs.

Raccordements aux réseaux - L'attention du PROMETTANT a été attirée sur le fait que, faute de convention contraire dans le présent acte, ni le raccordement des installations qui seraient présentes dans les biens vendus aux divers réseaux publics ou privés (d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision ou autres), ni la conformité aux normes actuellement en vigueur des raccordements éventuellement existants, ne lui sont garantis par le BENEFCIAIRE. Tous travaux qui deviendraient nécessaires au titre de l'un quelconque de ces points seraient donc à sa charge exclusive sans recours contre ledit BENEFCIAIRE.

Changement de destination - Le bénéficiaire déclare que la destination actuelle de l'immeuble est : USAGE DE BUREAUX ASSOCIATIFS.

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles R.151-27, R.151-28 et R.421-17 du Code de l'urbanisme, ainsi que des articles L.631-7 et suivant du Code de la construction et de l'habitation, relatifs aux destinations des bâtiments et aux changements d'usage.

Aux termes de ces textes, le changement de destination ou d'usage d'un bien immobilier peut nécessiter l'établissement d'une déclaration préalable de travaux ou l'obtention d'un permis de construire, selon la nature de la modification et l'étendue



des travaux nécessaires, et en fonction le cas échéant des dispositions particulières reprises dans le document d'urbanisme applicable. Selon les situations, et sous réserve notamment d'une éventuelle compensation, le changement d'usage peut être attaché au local ou à la personne qui en a fait la demande. Le changement de destination s'applique à l'immeuble objet de la demande.

Le non-respect de ces dispositions est susceptible d'entraîner des sanctions civiles, fiscales et pénales.

Le bénéficiaire déclare ne pas avoir modifié la destination ou l'usage du bien depuis qu'il en est devenu propriétaire, et n'avoir eu connaissance d'aucun trouble à ce titre.

Le PROMETTANT devra ainsi procéder par ses propres soins aux démarches administratives nécessaires en cas de changement de destination.

Servitudes - Il profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le BENEFICIAIRE.

A cet égard, le BENEFICIAIRE déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Impôts et Taxes - Le PROMETTANT paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts y compris la taxe foncière et les contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble.

Contrats d'abonnements - Assurances - Le PROMETTANT continuera, à compter de la même date, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;

A ce sujet, le PROMETTANT déclare avoir reçu du BENEFICIAIRE toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Le BENEFICIAIRE s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

Le PROMETTANT fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance-incendie souscrit par le BENEFICIAIRE et qui lui a été remis.

Frais - Le PROMETTANT acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble vendu comprenant l'intégralité des documents mentionnés dans le présent chapitre intitulé "Protection de l'environnement et santé publique" est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la



construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au BENEFICIAIRE l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, dont l'original demeurera également ci-annexé.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties, et en application des dispositions de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans
Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	6 mois
Information sur les zones de bruit (1^{er} juin 2020)	6 mois
Certificat de conformité du chauffage au bois	3 ans
Arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeuble	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 1^{er} juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Les diagnostics réalisés entre le 1^{er} janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble entre dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant la production d'un constat de risque d'exposition au plomb lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, comme ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949, **uniquement en ce qui concerne le bâtiment 3, soit le ---.**

Conformément à ces dispositions, un constat de risque d'exposition au plomb établi le 8 avril 2024 par la société R.D.I., contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, est demeuré ci-annexé.

Ce constat met en évidence la présence de revêtements contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 19 août



2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb ainsi que la présence de facteurs de dégradation du bâti tels que définis audit arrêté.

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-9 du Code précité, le propriétaire ou son mandataire doit procéder aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb. Il est ici précisé, qu'à ce jour, lesdits travaux n'ont pas encore été engagés.

A titre informatif, il est ici rappelé que le plomb est un métal toxique généralement présent dans les peintures des logements construits avant le 1^{er} janvier 1949. La dégradation de ces peintures, souvent liée à l'humidité, crée des poussières ou écailles qui peuvent être ingérées ou inhalées et provoquer le saturnisme.

Les parties, parfaitement informées des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique par les soins du notaire soussigné, conviennent à cet égard que le PROMETTANT sera purement et simplement subrogé dans tous les droits et actions du BENEFICIAIRE.

En conséquence il assumera seul et sans aucun recours contre le BENEFICIAIRE, l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'exposition au plomb détecté dans l'immeuble.

Enfin, le notaire soussigné a également rappelé aux parties l'obligation qui pèse sur le propriétaire de l'immeuble résultant de l'article L.1334-9 précité de communiquer une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ainsi qu'à toute personne amenée à y effectuer des travaux.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Conformément au 3° de l'article R.1334-29-7 du Code de la santé publique, le propriétaire a produit une copie de la fiche récapitulative contenue dans le "dossier technique amiante" défini à l'article R.1334-29-5 du même code.

De cette fiche récapitulative demeurée ci-annexée, il résulte la présence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis les 8 avril 2024 et 10 septembre 2024, par la société R.D.I., contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Il en résulte, notamment, la présence de matériaux ou produits dégradés.

Le PROMETTANT déclare s'être informé, dès avant ce jour et par ses propres soins, du coût approximatif des travaux de suppression du risque lié à l'amiante.

Parfaitement informé du coût et de la durée de ces travaux, il s'engage à les faire réaliser, à ses frais, de manière à ce que le BENEFICIAIRE ne soit jamais



inquiété, ni recherché à ce sujet. Il supportera tous les inconvénients, notamment de jouissance, liés à ce risque, sans aucun recours contre le BENEFCIAIRE et sans aucune indemnité.

En outre, il reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des sanctions civiles ou pénales applicables en la matière et de la possibilité pour le préfet de prescrire au propriétaire des mesures coercitives en cas d'inobservation des obligations visées à l'article R.1334-29-8 du Code de la santé publique, issues du décret du 3 juin 2011.

Termes - L'immeuble est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages, lesquels peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction voire même occasionner son effondrement.

En application de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi le 8 avril 2024 par la société R.D.I., contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et révélant la **présence d'indices d'infestation de termites sans présence d'individus** est demeuré ci-annexé.

Lequel état a été renouvelé le --- demeuré ci-annexé.

Le PROMETTANT déclare avoir pris personnellement connaissance de cet état et en posséder une copie.

Il déclare vouloir faire son affaire personnelle des mesures à prendre pour remédier à la situation, telles que la destruction des insectes, le traitement préventif pour l'avenir et la remise en état des parties du bâtiment détériorées par leur présence, et en supporter seul le coût.

Etat de l'installation intérieure de gaz - **Le BENEFCIAIRE déclare que l'immeuble n'est pas équipé d'une installation intérieure de gaz.**

En conséquence, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - La présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans, comme n'étant **pas à usage d'habitation**.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.126-15 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, comme relevant de l'une des catégories suivantes :



- a) Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b) Les bâtiments indépendants dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme est inférieure à 50 mètres carrés ;
- c) Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, dans lesquels le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques ;
- d) Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- e) Les monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine ;
- f) Les bâtiments ou parties de bâtiments non chauffés ou pour lesquels les seuls équipements fixes de chauffage sont des cheminées à foyer ouvert, et ne disposant pas de dispositif de refroidissement des locaux ;
- g) Les bâtiments ou parties de bâtiments résidentiels qui sont destinés à être utilisés moins de quatre mois par an.

La production d'un diagnostic de performance énergétique n'est dès lors pas nécessaire.

A CE SUJET, le BENEFICIAIRE déclare entrer dans le cas d'exonération suivant : ---.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, le BENEFICIAIRE déclare que l'immeuble n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prévention des risques technologiques ou de prévention des risques naturels prévisibles mais qu'il est toutefois situé dans une **zone de sismicité** définie par décret en Conseil d'Etat.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-25 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le BENEFICIAIRE, le 6 mai 2024, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Lequel état a été renouvelé le --- demeuré ci-annexé.

Le PROMETTANT reconnaît avoir été informé, connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.125-5, dans sa rédaction issue de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le BENEFICIAIRE déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 et suivants ou L.128-2 du Code des assurances.



Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Le BENEFCIAIRE déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, le bien objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Landes, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Cette cartographie est demeurée ci-annexée.

Un guide de recommandations destiné à prévenir dans l'habitation individuelle des désordres consécutifs à la réalisation de l'aléa est disponible en mairie où le PROMETTANT pourra en prendre connaissance.

Etude Géotechnique - L'immeuble n'étant pas situé dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs, les dispositions des articles L.132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, ne sont pas applicables.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le BENEFCIAIRE déclare que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public et que ce raccordement est CONFORME, ainsi qu'il résulte d'un contrôle établi par la REGIE DES EAUX le 31 mai 2024 dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le BENEFCIAIRE s'engage, à ses seuls frais, à fournir au PROMETTANT les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

Plan d'exposition au bruit des aérodrômes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodrômes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité - Le bénéficiaire déclare que l'immeuble objet des présentes n'a, à sa connaissance, fait l'objet d'aucun arrêté relatif à la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles régie par le Titre 1er du Livre V du Code de la construction et de l'habitation.

Le dossier de diagnostics techniques de l'article L.271-4 dudit Code ne comporte donc pas de tels arrêtés, ce dont le promettant prend acte.

Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait



l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

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

A ce sujet, il résulte des informations, connues à ce jour, émanant des sites GEORISQUES, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution, dont une copie est demeurée ci-annexée :

- qu'il existe et/ou a existé sur la commune dans laquelle est situé l'immeuble, des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- et qu'il existe et/ou a existé, à proximité de l'immeuble, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES CONCERNANT LES DIAGNOSTICS

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été parfaitement averti que le défaut de production d'un diagnostic complet, notamment en cas de parties non visitées, implique qu'il ne pourrait pas s'exonérer de sa responsabilité pour les éventuels vices cachés concernant les points non contrôlés ou pour les parties d'immeuble non visitées par l'expert.

Le PROMETTANT déclare quant à lui avoir pris connaissance des diagnostics susvisés dans leur intégralité et avoir pu en apprécier le contenu ; lequel acquéreur dûment informé déclare acquérir l'immeuble en l'état et s'interdit tout recours ultérieur à ce sujet à l'encontre du BENEFICIAIRE.

Le notaire n'agissant pas en qualité d'expert à ce titre, il ne saurait se substituer à une lecture attentive de l'ensemble desdites pièces par le PROMETTANT, lequel pourra, le cas échéant, obtenir toute information supplémentaire auprès du diagnostiqueur ayant établi les diagnostics.

Les parties déclarent enfin avoir parfaite connaissance de ces éléments et vouloir en faire leur affaire personnelle.

IMMEUBLE RECEVANT DU PUBLIC

Le notaire a informé les parties du contenu des articles R.143-1 et suivants du



Code de la construction et de l'habitation selon lesquels les établissements recevant du public (ERP) sont des bâtiments dans lesquels des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques. Les catégories sont déterminées en fonction de la capacité d'accueil du bâtiment, y compris les salariés (sauf pour la 5e catégorie).

Le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie. A noter que les espaces non clos par une enceinte ou non couverts (parking non couvert, station-service hors magasin de vente, etc.) ou les logements (bâtiments à usage exclusif d'habitation) ne sont pas considérés comme des ERP sauf si l'activité principale de ces espaces est modifiée.

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visée aux articles R.143-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

En effet ---

Le BENEFICIAIRE a fourni le dernier procès-verbal de la Commission de Sécurité dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le PROMETTANT pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le PROMETTANT déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du PROMETTANT.

- Que le BENEFICIAIRE justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** applicables à la mutation de l'immeuble.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la



présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du PROMETTANT ou la destination que le PROMETTANT envisage de donner à l'immeuble, à savoir : ---.

Il devra être justifié de l'obtention dudit certificat au plus tard le ---.

A défaut de production dudit certificat d'urbanisme à cette date, la présente promesse d'achat sera considérée comme nulle et non avenue au seul choix du PROMETTANT.

INSERER EN SUIVANT TOUTES AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES PROPRES AU PROMETTANT (prêt, permis de construire, etc.)

INFORMATION SUR L'ARTICLE 1589-1 DU CODE CIVIL

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des dispositions de l'article 1589-1 du Code civil, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« Est frappé de nullité tout engagement unilatéral souscrit en vue de l'acquisition d'un bien ou d'un droit immobilier pour lequel il est exigé ou reçu de celui qui s'engage un versement, quelle qu'en soit la cause et la forme. »

VERSEMENT A TITRE D'ACOMPTE

En cas d'acceptation de la présente offre d'achat par le BENEFCIAIRE, le PROMETTANT s'oblige à verser la somme de --- (--- €) représentant 10,00 % du prix de vente, à titre d'acompte, en la comptabilité de Maître ---, notaire chargé d'établir l'acte de vente.

Ce versement ne pourra intervenir qu'à compter de l'expiration du délai de rétractation éventuellement stipulé aux présentes et dans les huit jours de l'acceptation de la présente offre d'achat par le BENEFCIAIRE.

Cette somme, non productrice d'intérêts, restera au compte du PROMETTANT jusqu'à la régularisation de l'acte authentique de vente.

En outre, à défaut de versement de cette somme dans le délai convenu, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

Lors de la passation de l'acte authentique de vente, cette somme s'imputera de plein droit et à due concurrence sur le prix de vente et les frais de l'acte dus par le PROMETTANT.

A l'inverse, le PROMETTANT ne pourra recouvrer la somme versée à titre



d'acompte que s'il justifie de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées. Il devra alors apporter la preuve que cette défaillance ne provient ni de son fait, ni de sa négligence. Dans le cas contraire, cette somme restera acquise de plein droit au BENEFICIAIRE sous déduction des frais, débours et émoluments dus au notaire, par application et à due concurrence de la clause pénale s'il en existe.

Le présent versement ne pourra en aucun cas être considéré comme un versement d'arrhes tel que prévu à l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se délier de leur engagement.

CLAUSE PENALE

Nonobstant la réalisation de toutes les conditions suspensives susmentionnées, pour le cas où l'une quelconque des parties se refuserait à signer l'acte authentique de vente après avoir été mis en demeure par l'autre de s'exécuter, elle s'engage à lui verser **une somme de --- (--- €) ---représentant 10 % du prix de vente** à titre de dommages et intérêts forfaitaires sans que cette stipulation de dommages et intérêts puisse nuire, en aucune façon, au droit de chacune d'elles de poursuivre la réalisation de la présente vente par tous moyens de droit.

Cette somme ne serait pas due si la réalisation de la vente ne pouvait intervenir par suite de la défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus prévues.

Etant ici rappelé les termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil (ancien article 1152) ci-après littéralement rapportés : « *Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire.* ».

REVOCATION DE LA PROMESSE

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article 1124 alinéa 2 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel la révocation de la promesse pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

OBLIGATIONS GENERALES DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière.

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU BENEFICIAIRE



JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU PROMETTANT

Le cas échéant, à compter de la date d'acceptation de l'offre d'achat par le BENEFCIAIRE et jusqu'à la date de l'entrée en jouissance du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE s'engage à maintenir l'immeuble et ses abords dans leur état actuel, à les entretenir raisonnablement, à faire réparer les dégâts éventuels survenus depuis la visite de l'immeuble et à conserver en parfait état de fonctionnement les différents éléments d'équipements, tels que chaudière, chauffe-eau, évier de cuisine, VMC...

Par ailleurs, le BENEFCIAIRE s'engage à laisser dans l'immeuble, sans en changer la consistance, l'ensemble des biens ayant la nature d'immeuble par destination et notamment, sans que cette liste ne soit limitative et sous la réserve que ces biens existent :

- les portails, persiennes et volets, ainsi que leur motorisation,
- les portes et les poignées de porte,
- les éléments de placards (portes, planches, tiroirs, barres de penderie...),
- les moquettes, dessus de radiateurs et supports de tringles à rideaux scellés dans le mur,
- l'équipement sanitaire, l'équipement de chauffage et les convecteurs électriques,
- les abattants de WC,
- l'adoucisseur d'eau,
- les inserts de cheminées et les plaques scellées,
- les antennes de télévision,
- les plantes, fleurs, arbres, arbustes et rosiers, s'il existe un jardin privatif.

Enfin, le BENEFCIAIRE devra laisser les fils électriques suffisamment longs et équipés de leurs douilles, laisser les lieux propres et vides de tous encombrants et relever les différents compteurs lors de la prise de possession.

Au surplus, le BENEFCIAIRE s'engage à laisser visiter le bien par le PROMETTANT le matin même du jour prévu pour la signature de l'acte authentique de vente.

DECLARATIONS

Le BENEFCIAIRE déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'aucun arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble.

CHANGEMENT D'AFFECTION

Conformément aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, le domaine d'application de la législation sur le



changement d'usage s'étend : « *aux communes de plus de 200 000 habitants et à celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L.631-7-1, soumis à autorisation préalable.* »

En conséquence, dans ces zones, tout changement d'usage du logement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du Maire ou du Maire d'arrondissement, accordée à titre personnel et, le cas échéant, être conforme aux stipulations du bail ou du règlement de copropriété. L'autorisation cesse de produire effet lorsque l'usage pour lequel elle a été demandée a cessé. A défaut d'avoir été accordée par compensation, c'est-à-dire dans le cas où il y a eu affectation à l'habitation d'un local équivalent, l'autorisation de changement d'usage cesse d'être valable et les locaux doivent retrouver leur affectation d'habitation. Etant ici précisé qu'en cas de travaux, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Le PROMETTANT reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation relatif au changement de destination d'un immeuble à usage d'habitation, professionnel ou administratif, ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de l'inobservation de ce texte.

ABSENCE DE NEGOCIATION

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

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

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si pendant la durée de validité de la présente promesse d'achat, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le PROMETTANT aura la possibilité de se désister purement et simplement. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme éventuellement versée par lui à compter de l'acceptation de l'offre par le BENEFICIAIRE, à titre d'acompte, d'arrhes ou autre.

Le PROMETTANT pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse d'achat, le PROMETTANT étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du BENEFICIAIRE à l'égard desdites compagnies d'assurances.

DECES

En cas de décès du PROMETTANT intervenu avant l'acceptation de l'offre



d'achat par le BENEFCIAIRE, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

A compter de l'acceptation de l'offre d'achat par le BENEFCIAIRE, il est convenu qu'en cas de décès du PROMETTANT ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- . soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- . soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

En cas de versement de somme d'argent, celle-ci sera purement et simplement restituée.

FORMALITES

Le PROMETTANT dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

PAIEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

RESILIATION AMIABLE

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

DEMANDE DE PIECES

Le BENEFCIAIRE donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

TOUTEFOIS, en ce qui concerne la purge de tous droits de préemption, ces formalités ne seront réalisées qu'à compter de l'acceptation de la promesse par le BENEFCIAIRE tel que relaté ci-dessus.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront



supportés par le PROMETTANT, que la vente se réalise ou non.

DECLARATIONS FISCALES

Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, le BENEFICIAIRE déclare :

Qu'il n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts ;

Que l'immeuble est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence, la présente mutation **n'entre pas**, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, **dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée**.

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

DOMICILE

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

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

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

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

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

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

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

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

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code



civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

A adapter selon l'office notarial.

BASE ANONYME DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Ces données sont exploitées par Min.not afin d'assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général et de faciliter le suivi de l'évolution du marché immobilier et d'assurer une évaluation précise des biens immobiliers. Ces



informations sont nécessaire tant aux professionnels qu'aux particuliers ou aux institutions publiques.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant Informatique et Libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire de l'émolument de formalité conformément à l'article A.444-171 du Code de commerce.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur --- pages.

Fait et passé à ---

En l'étude du notaire soussigné.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent : - Renvois : - Mots rayés nuls : - Chiffres rayés nuls : - Lignes entières rayées nulles : - Barres tirées dans les blancs :	Paraphes
---	----------

SIGNATURES