

100777402
HT/AF/

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

**Maître Henri TEILLOT Notaire associé de la société civile professionnelle
titulaire d'un Office Notarial, dont le siège social est à Clermont-Ferrand (Puy-
de-Dôme), 33, rue Morel Ladeuil, soussigné,**

**A REÇU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE
VENTE.**

Le plan de l'acte est le suivant :

**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES
IDENTIFICATION DES PARTIES
AUTORISATION DE LOTIR
DESIGNATION
DELAI - REALISATION
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
CONDITIONS GENERALES
CONDITIONS SUSPENSIVES
INDEMNITE D'IMMOBILISATION
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
FRAIS
AFFIRMATION SINCERITE**

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale :

- 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.

TITRE PREMIER - ELEMENTS DESCRIPTIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PROMETTANT"

La **Commune de CLERMONT-FERRAND**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département, dont l'adresse est à CLERMONT FERRAND (63000), 10 Rue Philippe Marcombes, identifiée au SIREN sous le numéro 216301135.

"BENEFICIAIRE"

+++++

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **BENEFICIAIRE** sur sa capacité :

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de CLERMONT-FERRAND est représentée à l'acte par Monsieur Olivier BIANCHI, Maire, domicilié à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), en l'Hôtel de Ville. Agissant en sa qualité de Maire de ladite ville et comme tel étant son représentant légal. Spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du ++++++, déposée à la Préfecture le ++++++, dont un extrait certifié conforme demeurera ci-annexé après mention. Monsieur Olivier BIANCHI lui-même représenté par ++++++, Conseiller Municipal délégué agissant conformément aux dispositions de l'article L 2122-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, en vertu d'un arrêté de délégation de pouvoirs en date du 22 juillet 2020, reçu à la Préfecture du PUY-DE-DOME, le 22 juillet 2020.

-Monsieur ++++++et Madame ++++++ sont présents

QUOTITES ACQUISES

Monsieur ++++++et Madame ++++++ acquièrent la pleine propriété pour le compte de leur communauté.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci, aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du visée par la le annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

PERMIS D'AMENAGER DU LOTISSEMENT DENOMME « BAMBA »

TRANCHE I

Le **PROMETTANT** a obtenu un permis d'aménager PA 63113 21 G0005 le 13 octobre 2021.

Ce permis a autorisé la création maximum de CENT QUARANTE-NEUF (149) lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

Le délai de recours contentieux au permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

A titre d'information sont rapportées les dispositions de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme :

"Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat".

TRANCHE II

Le **PROMETTANT** a obtenu un permis d'aménager numéro PA 63113 22 G0001 le ++++++

Ce permis a autorisé la création de lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

Le délai de recours contentieux au permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

A titre d'information sont rapportées les dispositions de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme :

"Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat".

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU VENDEUR

Le **BENEFICIAIRE** a la possibilité de revendre le terrain qui lui a été attribué et cédé dans les conditions du règlement de l'appel à porteurs de projet demeuré ci-annexé dont il a adhéré, ou d'en concéder temporairement l'usage, avec le transfert du bénéfice du permis de construire qui lui a été délivré, à un tiers sous réserve

d'acceptation, par son acquéreur ou preneur, des conditions dudit règlement qu'il s'engage dès lors à respecter, de même que le projet avec son affectation pour lequel le lot a été attribué.

Par exception, dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** se trouverait dans l'obligation de revendre le terrain non bâti suite à un accident de vie (séparation ou divorce, mutation professionnelle, incapacité financière, accident ou maladie grave ...) le **PROMETTANT** fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers non bâti.

A ce titre, le porteur de projet s'engage à proposer au **PROMETTANT**, en priorité, la cession dudit terrain, au même prix que celui auquel le **PROMETTANT** le lui avait vendu, augmenté des frais d'acquisition, des améliorations éventuelles dûment justifiées qui y ont été apportées, et le cas échéant diminué des coûts de remise en état initial qu'il nécessite.

Le **PROMETTANT** pourra renoncer à son droit de préférence, par décision expresse notifiée au **PROMETTANT** dans un délai de trois mois à compter de la réception de la proposition de cession.

Le **PROMETTANT** aura la faculté de transférer le bénéfice de son droit de préférence à toute personne désignée qui pourra dès lors se substituer à elle pour exercer son droit dans les conditions susvisées.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à respecter le projet et la destination du bien objet des présentes conformément à sa demande d'attribution de lot et au règlement de l'appel à porteurs de projet dont copies sont demeurées ci-annexées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A CLERMONT-FERRAND (PUY-DE-DÔME) 63100 ,

Un terrain à bâtir d'une surface de ++++++ m² environ, portant le numéro ++++++ (+++++) du lotissement « BAMBA » TRANCHE +++++

Ce lot n'est pas ce jour identifié par des références cadastrales propres, mais fait partie intégrante de l'assiette dudit lotissement.

Ce lot est à prendre dans un terrain de plus grande étendue constituant l'entière assiette de la TRANCHE +++++ dudit lotissement, et figurant actuellement au cadastre sous la relation suivante :

TRANCHE I

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	129	3 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 27a 65ca
AS	130	3 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 40a 36ca
AS	131	3 RUE ADRIEN MABRUT	01ha 16a 96ca
AS	158	3 RUE ADRIEN MABRUT	05ha 12a 09ca

TRANCHE II

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	150	17 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 59a 85ca
AS	151	17 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 00a 75ca
AS	156	3 RUE ADRIEN MABRUT	17ha 39a 30ca

AS	157	3 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 08a 94ca
AS	158	3 RUE ADRIEN MABRUT	05ha 12a 09ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachés, sans exception ni réserve, autres que ceux pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare que la surface de plancher attachée à ce lot est de ++++++M².

BORNAGE

La désignation du lot ci-dessus n'a pas été faite et ne résulte pas d'un plan de bornage mais d'un plan de division provisoire.

En conséquence, la surface du terrain ci-dessus précisée est susceptible de varier jusqu'au bornage définitif à établir par géomètre expert.

A cet effet, une tolérance de 2% est conventionnellement admise à la hausse comme à la baisse, sans modification de prix.

Une fois le bornage effectué, le **PROMETTANT** délivrera et garantira au **BENEFICIAIRE** l'exacte contenance du terrain d'assiette.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées :

TRANCHE I

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	129	3 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 27a 65ca
AS	130	3 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 40a 36ca
AS	131	3 RUE ADRIEN MABRUT	01ha 16a 96ca
AS	158	3 RUE ADRIEN MABRUT	05ha 12a 09ca

TRANCHE II

Section	N°	Lieudit	Surface
AS	150	17 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 59a 85ca
AS	151	17 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 00a 75ca
AS	156	3 RUE ADRIEN MABRUT	17ha 39a 30ca
AS	157	3 RUE ADRIEN MABRUT	0ha 08a 94ca
AS	158	3 RUE ADRIEN MABRUT	05ha 12a 09ca

De laquelle TRANCHE +++++ sera distraite de la contenance vendue, et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan établi et approuvé par les parties, lequel est annexé.

EFFET RELATIF

+++++++

LOTISSEMENT

Le **BIEN** forme le lot numéro +++ du lotissement dénommé "BAMBA"
TRANCHE ++++++++

TRANCHE I

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la Mairie de CLERMONT-FERRAND en date du 13 octobre 2021, portant le numéro PA 63113 21 G0005

TRANCHE II

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la Mairie de CLERMONT-FERRAND en date du ++++++, portant le numéro PA 63113 22 G0001

Dossier de lotissement

Le dossier de lotissement comporte :

- Permis d'aménager
- Plan de situation
- Extrait cadastral
- Note de présentation
- Plan topographique
- Plan de composition
- Coupe transversale – coupe longitudinale
- Photographies dans l'environnement lointain
- Programme des travaux
- Plan voirie – assainissement – réseaux coupe type
- Hypothèse d'implantation des bâtiments
- Projet de cession de voirie par le lotisseur
- Projet de règlement fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures

Le tout est déposé à la mairie de CLERMONT-FERRAND et sera déposé au rang des minutes de Maître TEILLOT, Notaire à CLERMONT-FERRAND.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir reçu toutes explications et informations au sujet des pièces constitutives du lotissement et de leur contenu.

ASSOCIATION SYNDICALE - ABSENCE

TRANCHE I

Du permis d'aménager, il résulte que la propriété des terrains et équipements communs du lotissement seront transférés dans le domaine de la commune. En conséquence, aucune association syndicale des acquéreurs ne sera constituée.

TRANCHE II

Du permis d'aménager, il résulte que la propriété des terrains et équipements communs du lotissement seront transférés dans le domaine de la commune. En conséquence, aucune association syndicale des acquéreurs ne sera constituée.

FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, une copie du présent acte avec ses annexes sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au **BENEFICIAIRE** ou remise en mains propres. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de

notification ou de la remise, la **BENEFICIAIRE** pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire Office Notarial 33, rue Morel Ladeuil à CLERMONT-FERRAND aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

TITRE DEUXIEME - CONVENTION DES PARTIES

PROMESSE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessus identifié, tel que le **BIEN** est désigné ci-dessus avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le **BENEFICIAIRE** déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

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

Il est convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme caduque sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après éventuellement convenue, le **PROMETTANT** recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **BENEFICIAIRE**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

CARACTERISTIQUES

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

DELAI

La promesse est consentie pour un délai de **NEUF (9) MOIS** expirant le , à seize heures.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

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

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

Cet acte sera reçu par **Office Notarial 33, rue Morel Ladeuil à CLERMONT-FERRAND**

A défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser la vente aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte

extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation de la vente de la somme correspondant :

- Au prix stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation de la présente promesse, et des fonds empruntés pour financer le prix et les frais d'acquisition.

- Aux frais de réalisation.

- Et, le cas échéant, pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord express de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour, le **BIEN** devant être à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets quelconques.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de , qui sera payable comptant par virement le jour de la réalisation des présentes.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : .

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : .

COUT DE L'OPERATION

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

Prix	
Frais de la vente à la charge du bénéficiaire	
Frais de négociation à la charge du ++++++	
Ensemble ZÉRO EURO (0,00 EUR)	00,00 EUR

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A -A la charge du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.
- Indemniser le **BENEFICIAIRE** de tous frais extraordinaires de purge. Le tout de manière que le **BIEN** soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours de laquelle aura lieu l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation, le **BENEFICIAIRE** devant toutefois rembourser au **PROMETTANT** le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Observation étant ici faite que le **PROMETTANT** est un vendeur professionnel ou considéré comme tel, par suite les clauses d'exonération de garanties envers le **BENEFICIAIRE** ne s'appliquent pas.

SPECIALEMENT le **PROMETTANT** s'oblige dans un délai de six (6) mois à compter du dépôt en mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des constructions par le **BENEFICIAIRE** à :

- fournir et poser une clôture ajourée en bois en façade du lot depuis la rue.
- fournir les végétaux à planter

Tels que ces éléments figurent en une liste approuvée par les parties ci-annexée.

B -A la charge du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** :

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, avec garanties de la part du **PROMETTANT** pour :
 - la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;
 - l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ou résulter des éléments du lotissement (cahier de charges...);
 - la surface du terrain ;
 - l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti ; il remboursera au **PROMETTANT** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.
- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences, sauf si les présentes sont convenues « contrat en mains ».

CAHIER DES LIMITES DE PRESTATION TECHNIQUE

Le cahier des limites de prestation technique est annexé. Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance.

CHARTRE D'ACCOMPAGNEMENT ET DE COORDINATION DES CHANTIERS

Une chartre d'accompagnement et de coordination des chantiers est annexée. Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance.

CHARTRE DE VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS

Une chartre de végétalisation des espaces publics est annexée. Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance.

GESTION DES DECHETS

Aucun ramassage « porte à porte » ne sera effectué. Seront installés des conteneurs enterrés en point d'apport volontaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1°/Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE :

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

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

2°/Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières :

a) Droit de propriété

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

b) Capacité

Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

c) Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où l'immeuble dont dépendent les locaux ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de sa situation ou de son état.

d) Servitudes

Que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

e) Permis de construire

Qu'il soit délivré au **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs permis de construire pour l'édification d'une superficie de plancher de maximum sur le terrain ci-dessus désigné.

La présente promesse est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière.

Si le permis de construire est refusé ou s'il n'est pas délivré dans le délai de validité des présentes, la promesse deviendra caduque et l'indemnité sera restituée au **BENEFICIAIRE**, tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de plans et honoraires d'architectes ou de géomètres restant à la charge du **BENEFICIAIRE** de la présente promesse.

Le **BENEFICIAIRE** de la promesse s'oblige à faire diligence pour le dépôt de la demande de permis de construire dans le respect des principes du scénario compris dans sa demande d'attribution de lot et l'instruction du dossier.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer sa demande de permis de construire dans le respect des principes du scénario compris dans sa demande d'attribution de lot dans un délai de **TROIS (3) MOIS** à compter de ce jour à ses frais, et à en justifier au **PROMETTANT** à première réquisition. A défaut du respect de cet engagement par le **BENEFICIAIRE**, la présente promesse sera caduque.

De son côté, le **PROMETTANT** s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser cette obtention, s'obligeant en outre à produire à l'Administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à procéder ou à faire procéder sur le **BIEN**, à tous sondages nécessaires aux études préalables à charge, au cas de non réalisation de remettre les lieux dans leur état primitif, aux frais du **BENEFICIAIRE**.

f) Recours des tiers - Affichage

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que le permis de construire n'ait fait l'objet d'aucun recours ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation du permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

En cas de recours, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration de la procédure en cause.

L'affichage du permis de construire devra être effectué à la diligence du **BENEFICIAIRE** ou de son substitué. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à cet affichage au plus tard dans le délai de huit jours de la date à laquelle l'obtention du permis de construire lui aura été notifiée par l'Administration compétente pour sa délivrance. Cet affichage sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais du **BENEFICIAIRE**.

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

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

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

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

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

Faute par le **BENEFICIAIRE** de faire procéder à cet affichage dans le délai imparti il ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive auquel il sera réputé avoir renoncé.

g) Retrait par l'administration

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que l'administration n'exerce pas la faculté de retrait dans le délai de trois mois de la délivrance du permis.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis.

CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

1°) Soumission de la promesse à la condition suspensive légale

Pour satisfaire aux prescriptions de l'article L 313-41 du Code de la consommation, il est ici indiqué que le prix de la vente sera payé comptant à l'aide d'un ou de plusieurs prêts, qui ne sont pas encore obtenus par le **BENEFICIAIRE**.

En conséquence, la présente promesse de vente se trouve soumise à la condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 susvisé.

2°) Conventions relatives à la réalisation de la condition suspensive légale

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu, étant observé que dans la suite du présent paragraphe le ou les prêts sollicités seront désignés sous le vocable "les prêts" :

a) Qu'elle sera réalisée par l'obtention d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

Organismes sollicités : .

Montant maximum : ,

Taux maximum :

Durée maximum : ,

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

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès invalidité sur la tête des acquéreurs ou des cautions éventuelles.

Les garanties demandées par l'établissement prêteur pourront sauf imprévu, être mises en place.

b) Que ces prêts seront considérés comme "obtenus" quand une ou plusieurs offres couvrant le financement prévu auront été remises au **BENEFICIAIRE**.

c) Mais que "l'obtention" des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 susvisé, intervenir dans un délai de **HUIT (8) MOIS** à compter de ce jour.

d) "L'obtention" ou la non "obtention" du ou des prêts demandés devra être notifiée par le **BENEFICIAIRE** au **PROMETTANT** par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au plus tard dans les cinq jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

e) Renonciation à la condition suspensive.

La condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 susvisé, constitue pour le **BENEFICIAIRE** un droit acquis dont il se trouve investi du fait des présentes et c'est dans son intérêt que ce droit a été créé.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourra, s'il le juge à propos, renoncer au bénéfice de la condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 susvisé, dès lors que cette renonciation interviendrait avant l'expiration du délai fixé au paragraphe « c) » qui précède à l'issue duquel la condition serait réputée accomplie.

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de **QUATRE (4) MOIS** à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT**.

- A effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts.
- A faciliter l'octroi du ou des prêts en fournissant sans retard tous les renseignements et documents qui pourraient lui être demandés.
- A se prêter aux examens médicaux qui lui seraient demandés dans le cadre de l'assurance décès-incapacité et accepter de payer les surprimes éventuelles de même que pour ses éventuels co-emprunteurs et cautions.

D'une manière générale, il devra faire tout son possible pour faire aboutir la ou les demandes de prêts, en sorte que la condition suspensive ci-dessus convenue se réalise dans les délais prévus.

En cas de non-obtention du ou des prêts, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues. En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le **PROMETTANT** pourra mettre en demeure le **BENEFICIAIRE** de lui produire une lettre d'accord, à défaut de réponse à cette mise en demeure, les présentes seront caduques et non avenues, et l'indemnité, si elle existe, acquise au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** pourra recouvrer son dépôt de garantie sans intérêt dans les conditions déterminées au paragraphe "Indemnité d'immobilisation-Séquestre" si une indemnité d'immobilisation a été convenue aux présentes, dans l'hypothèse où il aura justifié dans les délais de la non-obtention de son prêt.

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

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

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire

(RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.

- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la vente par le seul fait du **BENEFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme 5% du prix de vente et ce conformément aux dispositions de l'article R 442-12 du Code de l'urbanisme.

Sur laquelle somme le **BENEFICIAIRE** verse au **PROMETTANT**, et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du rédacteur des présentes celle de MILLE EUROS (1 000,00 EUR), représentant partie de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus fixée, et dont quittance d'autant est donnée.

DONT QUITTANCE D'AUTANT

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

A cet effet, avec l'accord des parties, elle est versée entre les mains du notaire du **PROMETTANT**.

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

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.
- Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.
- Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition ou levé l'option dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

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

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à le verser au **PROMETTANT** au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

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

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

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

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT DOMMAGES ET INTERETS

Le **PROMETTANT** dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente, même, si une indemnité d'immobilisation a été convenue aux présentes, en se prévalant de l'article 1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la vente, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au **BENEFICIAIRE** tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

Le **PROMETTANT** s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au **BIEN**.

CONSTRUCTION - OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE - PENALITES

Afin notamment d'assurer l'émergence d'îlots habités dans un temps raisonnable, et de répondre aux objectifs d'intérêt général du projet, tout porteur de projet qui se porte acquéreur d'un terrain s'engage à réaliser le projet de construction pour lequel il a sollicité une demande d'attribution et ne peut exercer aucune rétention du terrain non bâti qui lui a été ainsi attribué puis cédé.

Dans ce cadre, tout attributaire de lot doit ainsi déposer sa demande de permis de construire, respectant les conditions d'attribution de son lot ainsi qu'il est dit au paragraphe condition suspensive.

Il doit en outre débiter les travaux de construction de l'habitation, autorisés par le permis de construire délivré, dans un délai maximal d'un an à compter de la date de signature de l'acte de vente définitif, et achever ces travaux dans un délai de deux ans maximum à compter de la date de démarrage de ces travaux, et ce en conformité avec le permis de construire qui lui a été délivré, avec la notification à la Ville, au plus tard à cette date, de sa déclaration d'achèvement et de conformité visée à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme.

En cas de manquement de l'attributaire du lot aux obligations de délais susvisés, définies dans l'intérêt du projet, après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, une pénalité forfaitaire de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR) par mois de retard pourra lui être appliquée par la Ville.

En cas d'incapacité par **BENEFICIAIRE** d'achever les travaux autorisés par le permis de construire délivré, le **PROMETTANT** étudiera les solutions de soutien au porteur de projet contraint de stopper ses travaux. Villes Vivantes est notamment chargée par la Ville de proposer un appui technique au porteur de projet, sans frais supplémentaire pour ce dernier et si celui-ci souhaite en bénéficier, dans la recherche d'un acquéreur et pour mettre à profit ses moyens de communication et d'information.

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au **PROMETTANT** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, le **BENEFICIAIRE** confère, par ces mêmes

présentes au **PROMETTANT** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend le **BIEN**,
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

Le **BENEFICIAIRE** investit le **PROMETTANT** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l'agrandissement de la voie publique.

En outre, le **BENEFICIAIRE** donne tous pouvoirs au **PROMETTANT** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **PROMETTANT** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **PROMETTANT**. Ils ne peuvent en conséquence s'analyser en l'espèce en une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

Une note de renseignements d'urbanisme

L'**ACQUEREUR** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

ZONE DE MIXITE SOCIALE

En vertu de l'article L 302-5 du Code de la construction et de l'habitation, les communes d'au moins 1.500 habitants en Ile de France et 3.500 habitants dans les autres régions, appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50.000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, sont tenues, sur une période triennale, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des résidences principales.

Sont exclues les communes en décroissance démographique, et pour celles en forte croissance démographique le taux est abaissé à 20%.

En l'espèce, la commune entre dans le champ d'application de l'article L 302-5 et l'immeuble se trouve dans un secteur de mixité sociale, il s'agit d'un secteur dans lequel, en cas de réalisation d'un programme de logements, une partie d'entre eux devra être affectée à des catégories définies dans un objectif de mixité sociale.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que l'immeuble est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne

peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le **PROMETTANT** déclare que les investigations archéologiques sur l'ensemble du lotissement ont été effectuées.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Lutte contre les termites

L'immeuble ne se trouve pas à ce jour dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral comme étant considérée comme contaminée par des foyers de termites ou susceptible de l'être à court terme.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique a été effectuée par le [] et est annexée.

La durée de validité de l'étude géotechnique préalable est de trente ans si aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les taxes de raccordement du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportées par le **BENEFICIAIRE**.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L 241-1, L 241-2, L 242-1, L 242-2, L 243-2 et L 243-3 du Code des assurances, desquelles il résulte notamment :

- en vertu de l'article L 241-1 que 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 que 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 ;
- qu'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 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, 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 de responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant 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 ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application de l'article R 4532-97 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 4532-16 dudit Code 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 au **BENEFICIAIRE** 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.

DECLARATION D'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX

Le **PROMETTANT** procédera aux travaux de viabilisation du lot à bâtir, dans un délai prévisionnel d'un mois suivant la signature de la promesse unilatérale de vente, et délivrera au **BENEFICIAIRE** une attestation d'achèvement et de conformité des travaux de viabilisation de son lot.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque.

SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité que le **BIEN** est libre de toute location ou occupation.

SERVITUDES

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Il n'existe pas de contrat d'affichage sur le lot ni sur les lots voisins pouvant porter une atteinte immédiate au paysage.

En outre, le **PROMETTANT** s'engage à ne pas consentir de tels contrats.

REMUNERATION POUR L’ETABLISSEMENT DES PRESENTES

En rémunération du travail effectué, il est dû dès à présent à Office Notarial 33, rue Morel Ladeuil à CLERMONT-FERRAND, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire, à la charge du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, fixé d'un commun accord entre cette dernière et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de **DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 Euros)**, qu'elle verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 33, rue Morel Ladeuil à CLERMONT-FERRAND en toute hypothèse, sauf en cas d'exercice de la faculté de rétractation ou de refus de prêt.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA PROMESSE DE VENTE

Le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, dans les 10 jours des présentes, la somme de **QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 eur)** représentant :

-droit sur état : 125,00 EUR

-rémunération pour l'établissement des présentes qu'il accepte : 240,00 EUR

TTC

-et le surplus correspondant à la provision sur frais en vue de la constitution du dossier de vente : 85,00 EUR TTC

Cette somme viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Le **BENEFICIAIRE** autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra substituer dans le bénéfice de la présente promesse aucune personne physique ou morale.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

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

FISCALITE

La mutation concerne la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts, et supporte la taxe sur la valeur ajoutée, l'acquisition du terrain ayant ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

Agissant en sa qualité d'assujéti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des Impôts des entreprises

Le **BENEFICIAIRE** n'est pas un assujéti. Il est redevable des droits réduits prévus par l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts.

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Commune de CLERMONT-FERRAND

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

NEGOCIATION

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

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

FRAIS

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

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

+++++

NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

Les acquéreurs se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles

reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"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 écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"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.*

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."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

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

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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 ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : martin.kaufman@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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