

PROMESSE DE VENTE SYNALLAGMATIQUE

ENTRE

l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
de
NOUVELLE-AQUITAINE

et

+++++

pour

la cession d'un terrain permettant la réalisation d'une
opération immobilière de ++ logements

1 DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE LA PROMESSE DE VENTE

1.1 DATE DE LA PROMESSE

L'AN 20++

Le +++++

1.2 LIEU DE LA PROMESSE

A POITIERS (86), au siège de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, ci-après nommé,

2 DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

2.1 DEFINITIONS

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

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

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

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

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

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

Caractère Définitif : désigne le caractère définitif des autorisations de construire, tel qu'il est défini à l'article 17.2.2 – **Obtention d'un permis de construire express (valant permis de démolir) revêtu d'un caractère définitif**.

Caution : désigne la personne, physique ou morale, désignée par l'Acquéreur au Vendeur pour se porter caution de son paiement en cas d'absence de Dépôt de Garantie ;

CGI : désigne le Code général des impôts ;

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

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

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

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

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

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

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

devant être donné aux termes des présentes doit être un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant ;

Parties : désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur ;

Prix ou Prix de Vente : désigne le prix de vente du Bien Immobilier, tel que fixé à article.

13. PRIX DE VENTE – MODALITES DE PAIEMENT ;

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

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

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

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

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

Vente : désigne la vente du Bien Immobilier présentement promis.

2.2 INTERPRETATIONS

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

Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

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

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

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

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

3 IDENTIFICATION DES PARTIES A L'ACTE

3.1 VENDEUR

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, Etablissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à POITIERS (86000), 107 boulevard du Grand Cerf CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510194186 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

Représenté par :

Monsieur **Pascal HORNUNG**, agissant en qualité de directeur général de cet établissement à titre intérimaire, nommé à cette fonction par arrêté ministériel du 2 novembre 2018, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes,

Agissant en application de la compétence qu'il tire des dispositions de l'article 12 du décret 2008-645 du 30 juin 2008 dans sa dernière version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017 le renommant notamment ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE et de l'article 3 du règlement intérieur institutionnel de l'Établissement Public Foncier dans sa rédaction approuvée par délibération n° CA-2017-62 du 17 octobre 2017, publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la région Nouvelle Aquitaine

et en vertu de la convention opérationnelle n° +++++, signée le +++++, entre l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, la commune de +++++, la Communauté d'Agglomération +++++, dont une copie est demeurée ci-annexée, suivie d'un avenant signé le +++++, également annexé.

(Annexe n° 01 : Convention opérationnelle)
(Annexe n° 01bis : Avenant n° 1 à convention)
(Annexe n° 02 : Procuration Vendeur)

3.2 ACQUEREUR

La Société dénommée +++++, Société par actions simplifiée au capital de XXXXX €, dont le siège est à +++++, , identifiée au SIREN sous le numéro +++++ et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de +++++ (++) .

Ladite société représentée par +++++, dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes de ladite qualité et de l'article ++ des statuts de la société +++++, dont une copie certifiée conforme est également demeurée ci-annexée.

(Annexe n° 03 : Pouvoir Acquéreur)

4 DECLARATIONS DE CAPACITE

4.1 DECLARATIONS DU VENDEUR

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

- le **Vendeur** est un établissement public de droit français dûment constitué et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à la **Promesse** sont exactes et à jour ;
- le **Vendeur** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution;
- le **Vendeur** et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la **Promesse** ;
- la signature et l'exécution de la **Promesse** par le **Vendeur** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la **Promesse**.

4.2 DECLARATIONS DE L'ACQUEREUR

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

- l'**Acquéreur** est une société dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant à l'Acte sont exactes et à jour ;
- l'**Acquéreur** n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants et des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un

- conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- l'**Acquéreur** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
 - l'**Acquéreur** et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'**Acte** ;
 - la signature et l'exécution de la **Promesse** par l'**Acquéreur** ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la **Promesse**.

5 PROJET DE CONSTRUCTION

5.1 METHODE DE SUIVI DU PROJET ET CONDITIONS DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

La présente promesse de vente est conclue en application de la consultation d'opérateurs réalisée le ++++++

L'assiette foncière du présent projet est composé d'un ensemble de parcelles cadastrales formant un tènement foncier d'une contenance cadastrale totale de ++ha ++a ++ca, telle que réparti :

- Propriété de ++++ : ++ha ++a ++ca
Parcelles cadastrale référencée section ++ n° +++

En conséquence, la réalisation du programme décrit ci-après est une condition essentielle et déterminante de la présente. Certaines des caractéristiques sont des éléments essentiels de la consultation, d'autres peuvent le cas échéant être modifiés d'un commun accord sans qu'il soit nécessaire de modifier la présente par voie d'avenant.

La Commune de +++++, la Communauté d'Agglomération de +++++ et le Vendeur ont conclu en date du +++++ une convention d'intervention foncière portant sur plusieurs périmètres du territoire communal pour développer un projet de +++++.

Aux termes de la convention susvisée, les Biens objet des présentes ont notamment été identifiés pour la réalisation d'une opération comportant de la construction de logements neufs.

En exécution de cette convention, le Vendeur a acquis ledit Bien suivant divers actes ci-après plus amplement énoncé au paragraphe 8. EFFET RELATIF.

L'Etablissement Public, en accord avec la Commune de +++++, a procédé à une consultation d'opérateurs, dont l'Acquéreur a été lauréat.

L'Acquéreur s'est engagé auprès de l'EPF conjointement avec un bailleur social, savoir +++++, dont la lettre d'intention, remise en même temps que l'offre générale de l'Acquéreur, est datée du +++++. OU L'Acquéreur a la qualité de bailleur social.

L'ensemble des engagements de la société +++++ auprès de l'Acquéreur sera assumé par ce dernier vis-à-vis de la Commune de +++++.

L'Acquéreur envisage de réaliser sur le Bien constituant l'assiette des autorisations d'urbanisme à obtenir, un programme immobilier présentant prévisionnellement :

- la réalisation d'une opération dense présentant des bâtiments en RdC ou en R+1 maximum,
- la réalisation de XX logements dont XX sociaux,
- un prix de sortie du logement libre de XXX € TTC/m² SHAB,
- une Surface Habitable minimum d'environ XXX m² hors terrasse, et ce suivant un phasage de l'opération validé préalablement à la signature du présent acte par le Vendeur,

L'absence d'effet d'inflation sur les prix est une des conditions essentielles de la présente. Tout changement dans le prix moyen final des prix de sortie des logements abordables devra faire l'objet d'un avenant.

Toutefois, sans remettre en cause ces principes, le nombre exact de logements, les prix de sortie pourront être ajustés en fonction des données fournies par l'Acquéreur, relatives à des contraintes techniques ou réglementaires ou de marché immobilier non anticipées ou contraintes techniques nouvelles, avec l'accord exprès du Vendeur.

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

L'**Acquéreur** s'engage expressément à réaliser le programme défini aux présentes. Au regard de ce programme de construction, l'Acquéreur a été agréé par la Commune de **++++**, pour poursuivre l'acquisition auprès du **Vendeur** du **Bien**.

(Annexe n° **++** : Accord de la collectivité)

5.2 ASPECTS ARCHITECTURAUX

Les parties rappellent que le Projet de Construction à réaliser par l'**Acquéreur**, tel que figuré aux documents demeurés ci-annexés (ci-après les Document Projet de construction), constitue pour chacune d'elle une condition essentielle et déterminante de la présente **Promesse**.

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

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

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

(Annexe 04 : Documents Projet de Construction)

5.3 ECHEANCIER DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION

L'Acquéreur s'engage à réaliser l'opération de construction selon l'échéancier qui suit, savoir :

Phase..... Date butoir

- Signature de la promesse de vente	+++++ 20++
- Dépôt permis de construire	+++++ 20++
- Obtention du PC	+++++ 20++
- Pré-Commercialisation	+++++ 20++
- Purge du PC	+++++ 20++
- Demande d'agrément du bailleur social	+++++ 20++
- Achat du foncier.....	+++++ 20++
- Lancement de travaux	+++++ 20++

L'**Acquéreur** accepte ce phasage conforme aux engagements pris auprès du **Vendeur**.

5.4 NON APPLICATION DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'Acquéreur déclare :

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

6 PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

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

7.1 DESIGNATION ACTUELLE DU BIEN.

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

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

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

7.1 DESIGNATION ACTUELLE DU BIEN

Xxx parcelles cadastrales forment la propriété de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, ce d'une contenance totale de +++ m² environ, sur lequel existe une maison ainsi qu'une piscine, cadastré :

Section	N°	Adresse / Lieudit	Contenance	Nature	PLU
++	++++	++++	++ha ++a ++ca	(Non) Bâti	++++
TOTAL			++ha ++a ++ca		

(Annexe n° 05 : Plan)

7.2 IMMEUBLE PAR DESTINATION

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

7.3 DESIGNATION FUTURE DU BIEN

Il est expressément convenu entre les parties que le **Vendeur** procédera à la démolition du bien préalablement à la régularisation de l'**Acte Authentique de Vente**, à ses frais et sous sa responsabilité.

Par suite la désignation du **Bien Immobilier**, convenu entre les parties, à la signature de l'**Acte Authentique de Vente** sera la suivante :

Sur la Commune de ++, un terrain à bâtir, cadastré :

Section	N°	Adresse / Lieudit	Contenance	Nature	PLU
SS	++++	++++	++ha ++a ++ca	(Non) Bâti	++++
TOTAL			++ha ++a ++ca		

7.4 BORNAGE DU BIEN IMMOBILIER

Connaissance prise des dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'Urbanisme, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.

Lorsque le terrain est un lot de lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine, la mention du descriptif du terrain résultant du bornage est inscrite dans la promesse ou le contrat. »

Un procès-verbal de bornage est en cours de réalisation par le Cabinet +++, géomètre expert Foncier à +++ (17) selon une délimitation et/ou reconnaissance contradictoire des limites de propriété. Une copie demeure annexée aux présentes.

(Annexe n° 06 : PV de Bornage)

8 EFFET RELATIF

A Commune (N_Dep.),

Concernant la parcelle cadastrale référencée section ++ n° ++, parcelle acquise au titre d'un acte reçu par Maître +++, notaire à ++, le ++, en cours de publication auprès du service de publicité foncière de ++, antérieurement, acte reçu par Maître +++, notaire à ++, le ++, publié au service de la publicité foncière de ++ le ++, volume ++, numéro ++.

Concernant la parcelle cadastrale référencée section ++ n° ++, ++

9 DUREE DE LA PROMESSE – REALISATION - CARENCE

9.1 DUREE

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

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

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

9.2 REALISATION

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

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

Cet **Acte Authentique de Vente** sera reçu par Maître ++, Notaire à ++, avec la participation du notaire qui sera désigné par l'**Acquéreur** préalablement audit acte.

9.3 CARENCE

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

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

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

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

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

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

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

- que le transfert de propriété ne pourra résulter que de la régularisation de l'**Acte Authentique de Vente** constatant le paiement du prix, ou du paiement effectif du prix faisant suite à un jugement constatant le caractère définitif de la vente, nonobstant la réalisation éventuelle des conditions suspensives et le caractère définitif de la vente.
- que si le défaut de régularisation de l'**Acte Authentique de Vente** à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**Acquéreur**, le Vendeur aura la faculté de considérer les présentes comme caduques et renoncer à poursuivre l'exécution de la vente. L'exercice de cette faculté par le Vendeur sera consigné au procès-verbal de défaut.

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

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

10 DÉPOT DE GARANTIE-CAUTION

10.1 MONTANT

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'**Acquéreur** versera un dépôt de garantie, ce qui est expressément accepté par le Vendeur, d'un montant de 2% du prix de vente hors taxe soit la somme de XXX (XXXEUR), qui sera remise entre les mains du notaire soussigné au plus tard dans les 60 jours de la date de signature de la présente.

10.2 SORT DU DEPOT DE GARANTIE

L'**Acquéreur** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou si le bien se révélait faire l'objet de servitudes conventionnelles ou de mesures administratives de nature à en

déprécier la valeur, de l'exercice d'un droit de préemption, d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.

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

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt à l'**Acquéreur** ou sa perte en faveur du **Vendeur**.

10.3 CONDITION RESOLUTOIRE

La présente promesse sera résolue de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre en cas de défaut de remise de l'engagement au titre du dépôt de garantie.

OU, si CAUTION

10.4 MONTANT

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que l'**Acquéreur** ne versera pas de dépôt de garantie, ce qui est expressément accepté par le Vendeur.

A défaut, le Vendeur pourra demander de l'**Acquéreur** un engagement sous la forme d'un cautionnement bancaire dont la valeur limite sera portée à un montant de 2% du prix de vente hors taxe arrondi à la somme de XXX EUR.

10.5 SORT DU CAUTIONNEMENT

L'**Acquéreur** ne pourra se défaire de ce cautionnement que s'il justifie de la non- réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée à l'article 1178 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou si le bien se révélait faire l'objet de servitudes conventionnelles ou de mesures administratives de nature à en déprécier la valeur, de l'exercice d'un droit de préemption, d'une location ou occupation non déclarée aux présentes.

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

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant l'annulation du cautionnement de l'**Acquéreur** ou son paiement en faveur du Vendeur.

10.6 CONDITION RESOLUTOIRE

La présente promesse sera résolue de plein droit sans indemnité ni de part ni d'autre en cas de défaut de remise de l'engagement de caution.

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

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

Conformément aux dispositions des articles L. 561-1 à L. 574-4 du Code Monétaire et Financier, tels que modifiés par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à

la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont l'**Acquéreur** déclare avoir parfaite connaissance, l'**Acquéreur** déclare que :

- il a effectué le paiement du Prix au moyen de fonds ne provenant pas d'une activité incriminée par ledit code ;
- les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an (article L. 561-15-I premier alinéa), du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées qui pourraient participer au financement du terrorisme ;
- les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux, ne portent pas sur des sommes qui pourraient provenir du trafic de stupéfiants, de la fraude aux intérêts financiers des Communautés européennes, de la corruption ou d'activités criminelles organisées ou qui pourraient participer au financement du terrorisme (article L 561-16 premier alinéa).

12 PROPRIETE – JOUISSANCE

L'Acquéreur sera propriétaire du Bien le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le Bien devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation et de tout encombrant.

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

13 PRIX DE VENTE – MODALITES DE PAIEMENT

13.1 MONTANT DU PRIX HORS TAXES

La vente du Bien Immobilier est consentie et acceptée moyennant un prix Hors Taxes, de **+++ (+++ EUR HT)**.

13.2 FISCALITE DU PRIX

Le Vendeur déclare :

être assujetti à la taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts

- que le Bien est un immeuble bâti au moment de son acquisition,
- que son acquisition n'a pas ouvert de droit à déduction,

La base d'imposition sera déterminée sur **+++** à la date de l'**Acte** à intervenir.

Le montant de la TVA qui sera applicable à la date de signature de l'acte relatif aux présentes sera, et sous toute réserve d'évolution des cadres législatif et réglementaire, au taux de **++%**.

13.3 PAIEMENT DU PRIX

Le paiement du Prix, aura lieu, par virement, le jour de la régularisation de l'**Acte Authentique de Vente** et fera l'objet d'une quittance de l'agent comptable de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

13.4 ENGAGEMENT DE L'ACQUEREUR

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

- que le **Bien** est destiné à la réalisation de constructions, affectées pour plus des trois quarts de leur superficie à usage d'habitation, et qui couvrira avec ses dessertes, dépendances et jardins la totalité dudit terrain,

- qu'il s'engage à effectuer dans le délai de quatre ans à compter du jour de l'**Acte Authentique de Vente**, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires à l'édification de ces constructions,
- qu'il s'oblige à justifier de l'exécution de cette obligation de construire et de la destination des constructions, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration de ce délai ou de sa prorogation éventuelle,
- qu'il se réserve la faculté de demander, le cas échéant, à bénéficier, rétroactivement, du régime institué par l'article 1115 du CGI,
- que l'**Acquéreur** a fait sa déclaration d'existence auprès de la recette des impôts de ++++.

14 CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

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

14.1 GARANTIE D'EVICITION

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

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

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

14.2 ETAT DU BIEN IMMOBILIER

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

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

14.3 CONTENANCE

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

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

Toutefois, le **Vendeur** s'engage à réaliser un bornage contradictoire au sens de l'article 646 du Code Civil préalablement à la signature de l'**Acte de vente**.

14.4 SERVITUDES

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

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

14.5 IMPOTS

L'**Acquéreur** acquittera, à compter de la signature de l'**Acte** reconnaissant la vente définitive du **Bien Immobilier** objet des présentes, les impôts, contributions et taxes de toutes natures auxquels le **Bien Immobilier** peut et pourra être assujéti au titre de la période postérieure, les arrêtés étant calculés et répartis prorata temporis, étant entendu que tous les impôts et taxes dues au titre de la période antérieure audit jour resteront à la charge du **Vendeur**.

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, payée par le Vendeur, sera intégrée dans la facture d'apurement de taxe foncière devant intervenir avant le 31 décembre de la même année que la régularisation de l'**Acte Authentique de Vente** authentique et sera répartie prorata temporis entre le **Vendeur** et l'**Acquéreur** à partir du jour de l'acquisition.

14.6 CONTRATS

14.6.1 Contrat de gestion

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

14.6.2 Contrats d'entretien et de maintenance

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

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

14.6.3 Contrats de travail

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

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

14.6.4 Contrat de relais téléphoniques

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

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

14.6.5 Contrats de fourniture de fluides

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

Le **Vendeur** s'engage à résilier tous contrats d'abonnement sur le bien pour le jour de la réitération des présentes par **Acte Authentique de Vente**

Etant ici précisé que le bien objet des présentes sera vendu en tant que terrain à bâtir

14.7 CONTENTIEUX

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

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

15 DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE - RECHERCHES ET VERIFICATIONS

15.1 PRESENTATION DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE / DISPOSITIONS GENERALES

15.1.1 Rappel des textes

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

15.1.2 Contenu du Dossier Diagnostic Technique

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

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L.1334-5 et L.1334-6 du Code de la santé publique,
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L.1334-13 du Code de la santé publique.
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation,
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L.134-6 du Code de la construction et de l'habitation,
- l'état des risques naturels et technologiques prévu au 2ème alinéa du I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, dans les zones mentionnées audit I dudit article,
- le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation.

15.1.3 Enoncé des Rapports – Responsabilité, subrogation

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

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

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

15.1.4 Sanctions

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

- en l'absence, ce jour, de l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante, de l'état relatif à la présence de termites ou de l'état de l'installation intérieure de gaz, en cours de validité, le Vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante ;
- en l'absence, ce jour, de l'état des risques naturels et technologiques, l'**Acquéreur** peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix ;
- l'**Acquéreur** ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

15.2 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

15.2.1 Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs et particulièrement des dispositions des articles L.125-5 & R.125-23 à R.125-27 du Code de l'environnement comportant obligation d'annexer, notamment à toute promesse ou acte de vente d'un bien immobilier un état des risques naturels et technologiques établi depuis moins de 6 mois avant la conclusion du contrat, fondé sur les informations transmises par le Préfet du département au Maire de la commune où est situé le bien immobilier (ci-après l'« E.R.P »).

15.2.2 L'Etat des Risques et des Pollutions

Le **Vendeur** a remis à l'**Acquéreur** qui le reconnaît l'E.R.P. conformément au modèle défini par Arrêté Ministériel.

Une copie de cet E.R.P. est ci-annexée ainsi qu'il est dit ci-dessus.

OU

Le **Vendeur** s'engage à remettre à l'**Acquéreur**, dans un délai de deux mois précédents la date de l'**Acte de Vente**, un E.R.P conformément au modèle défini par Arrêté Ministériel.

(Annexe n° ++ : ERP)

15.2.3 Zone de sismicité

Il est également ici précisé qu'il résulte de l'E.R.P. que le **Bien Immobilier** se situe en zone de sismicité de type « **2 – Faible** » et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

OU

Il est également ici précisé qu'il résultera de l'E.R.P. l'indication de la zone de sismicité dans laquelle se situe le **Bien Immobilier** et qu'il y aura lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

15.2.4 Rapport GEORISQUES

Un rapport dit « GEORISQUES » édité par le Ministère de l'Economie du Développement Durable et de l'Energie **complète/sera complété par** l'E.R.P.

Il s'agit d'une synthèse non exhaustive des risques naturels et/ou technologiques présents autour du **Bien Immobilier**.

L'**Acquéreur** déclare avoir visé et pris connaissance des éléments ainsi fournis, lui permettant de procéder par lui-même, sans recours contre le **Vendeur**, à toutes études approfondies à ce titre.

Un exemplaire dudit rapport est demeuré ci-annexé.

(Annexe n° 08 : GEORISQUES)

15.2.5 Déclarations

Déclarations de l'Acquéreur

L'**Acquéreur** déclare avoir parfaite connaissance du contenu de l'E.R.P. et avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par l'E.R.P., reconnaissant que par la production de cet E.R.P., le **Vendeur** a parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels et technologiques.

OU

L'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance du contenu des états BASOL, BASIAS et GEORISQUES et, avoir pu apprécier la nature des risques éventuellement révélés par ces états, reconnaissant que par la production de cet E.R.P., le **Vendeur** aura parfaitement rempli son obligation d'information sur les risques naturels et technologiques.

Déclaration sur les sinistres consécutifs à des catastrophes naturelles ou technologiques

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

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

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

Déclaration du Vendeur :

Le **Vendeur** déclare que :

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

15.3 SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'ASSAINISSEMENT

15.3.1 Information des Parties sur les obligations du propriétaire

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

15.3.2 Au regard de l'assainissement

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

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

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

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

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

15.3.3 Au regard de l'évacuation des eaux pluviales

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

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

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

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

15.3.4 Déclaration du **Vendeur** sur l'assainissement

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

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

15.3.5 Déclaration de l'**Acquéreur** sur l'assainissement

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

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

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

16 ENVIRONNEMENT - INSTALLATIONS CLASSEES

16.1 DECLARATIONS ET STIPULATIONS GENERALES

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

L.514-6, IV, L.514-20, L.541-1 et suivants, du code de l'environnement, et L. 111-1-5 du code de l'urbanisme.

Ces articles L.125-7, L.512-18, L.514-6, IV, L.514-20 et L.111-22 sont ci-dessous littéralement transcrits :

Article L.125-7 :

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le Vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'Acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'Acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'Acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du Vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article ».

Article L.512-18 :

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

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

Article L.514-6, IV :

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

Article L.111-22 :

« Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal peut, par délibération prise après une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Article L.514-20 :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le Vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le Vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du Vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

16.2 DECLARATIONS DES PARTIES SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES

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

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

L'Acquéreur :

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

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

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

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

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

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

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

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

L'**Acquéreur** garantit et indemniserà le **Vendeur** de tous les préjudices encourus par le Vendeur ou de toutes demandes ou réclamations de tiers ou des autorités administratives compétentes en relation avec la situation environnementale du **Bien**, le non-respect des Lois Environnementales à compter du jour de la signature de l'**Acte Authentique de Vente**. L'**Acquéreur** s'engage à ne pas rechercher ou engager la responsabilité du **Vendeur** ou un de ses affiliés ou Représentant, notamment sur le fondement de vices, défauts, pollution ou non- respect d'une ou plusieurs lois environnementales en relation directe avec le **Bien**. Etant ici précisé que les présentes sont conclues sous la condition suspensives précisée à l'article **17.2.4 – Etude de sol et de pollution**.

16.3 ETAT ENVIRONNEMENTAL DU BIEN IMMOBILIER - POLLUTION

16.3.1 Rappel des textes

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

« Sans préjudice de l'article L. 514-20, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionnés à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le Vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'Acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'Acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acheteur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du Vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

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

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

16.3.2 Consultation des bases de données existantes :

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

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

(Annexe n° 09 : BASOL)

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

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

(Annexe n° 10 : BASIAS)

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

(Annexe n° 11 : ICPE)

16.3.3 Autres déclarations et stipulations environnementales

Pyralène

Rappel des Dispositions Légales :

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

Déclarations du Vendeur

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

17 CONDITIONS SUSPENSIVES

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

17.1 CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

17.1.1 Purge du droit de préemption

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

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

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

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

17.1.2 Situation hypothécaire

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

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

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

17.1.3 Origine de propriété

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

17.1.4 Situation du bien

Servitudes

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

Urbanisme

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

17.2 CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL L'ACQUEREUR POURRA RENONCER

17.2.1 Notification de réalisation des conditions suspensives

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

17.2.2 Obtention d'un permis de construire express revêtu d'un caractère définitif

Engagement de l'Acquéreur

Obtention par l'**Acquéreur** ou tout substitué d'un permis de construire revêtu d'un Caractère Définitif, pouvant être mis en œuvre immédiatement, sur le **Bien Immobilier**

pour la réalisation du Projet de Construction comprenant prévisionnellement environ +++ logements, avec +++ LLS, d'une Surface Habitable minimum d'environ +++ m² hors terrasse et serre, conforme au Projet de Construction exposé ci-dessus.

A cet égard, l'Acquéreur s'oblige à :

- déposer à ses frais le dossier de permis de construire, sur la base des prescriptions de PLU en vigueur sur la commune de +++ et selon une implantation des bâtiments conforme au Plan Masse Projet de Construction, au plus tard le +++ et adresser, comme indiqué dans la condition particulière qui suit, une copie dudit dossier comprenant les plans au Vendeur au plus tard 30 jours avant la date du dépôt, aux fins de contrôle.
- déposer en Mairie toutes les pièces complémentaires au plus tard dans les trente jours de la réception de la demande de l'Administration formulée conformément à l'article R.423-5 du Code de l'Urbanisme,
- remettre au **Vendeur** à sa demande la notification de l'article R. 423-3 dudit Code.
- remettre au **Vendeur** à sa demande une copie du récépissé complémentaire, ainsi qu'une copie complète du dossier de demande, ainsi qu'il est rappelé ci-dessus.

A ce sujet, l'**Acquéreur** s'engage aux présentes à participer de manière active à toutes les réunions et comités organisés par les services instructeurs de la commune de ++, de manière à ce que son implication dans l'instruction du dossier favorise la communication entre tous les intéressés et tiers, et par conséquent la délivrance du permis de construire.

Justification du Caractère Définitif du Permis de Construire susvisé.

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

Le Caractère Définitif du Permis de Construire résultera :

1) d'une part, concernant les recours :

- soit, en l'absence de recours, d'attestations qui seront établies de la façon suivante : après l'expiration du délai réglementaire de notification des recours tel que prévu à l'article R 600-1 du Code de l'urbanisme qui émaneront de l'autorité administrative compétente qui a délivré le Permis de Construire, celle-ci certifiant :
 - n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal, de recours gracieux ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de DEUX MOIS et quinze jours à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage tant sur le terrain qu'en Mairie ;
 - et qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux ou contentieux du Préfet exercé dans le délai de DEUX MOIS de la transmission, par ses soins, des autorisations administratives susvisées audit représentant de l'Etat ;
 dans l'hypothèse où l'autorité administrative qui aurait délivré le Permis de Construire refuserait de délivrer les attestations visées ci-dessus, l'Acquéreur solliciterait ladite attestation auprès du tribunal administratif compétent ;
- soit, en cas de recours, d'une transaction ou d'une décision judiciaire ayant acquis l'autorité de la chose jugée, ayant pour objet ou pour effet le retrait, l'abandon ou le rejet du recours.

Concernant la gestion des recours, dans le cas où il serait opposé à l'**Acquéreur** une décision de sursis à statuer sur sa demande d'autorisation d'urbanisme, ou en cas d'existence d'une quelconque procédure de retrait, recours contentieux, recours administratif (tel qu'un recours gracieux ou hiérarchique, une saisine du préfet par un tiers afin que ce dernier exerce son déferé, et un recours formé par le préfet devant le maire), ou déferé préfectoral, à l'encontre des autorisations d'urbanisme, quel qu'en soit l'auteur sauf s'il s'agit de l'Acquéreur (directement ou indirectement), l'**Acquéreur** devra notifier au plus tard dans le délai de QUINZE (15) Jours au Vendeur cet événement, avec tous justificatifs y afférents.

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

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

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

Pour le cas où l'instruction de la demande de permis de construire nécessiterait un délai supplémentaire de la part de l'autorité administrative, les délais nécessaires à l'obtention de ce permis seront prorogés d'autant. Cette prorogation de délais affectera les délais qui suivront.

Nonobstant, si l'arrêté de permis de construire n'était pas délivré par l'Administration au plus tard le 15 juin 2019, les Parties conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner aux présentes. A défaut d'accord sous trois (3) mois, la promesse de vente sera caduque, sans indemnité de part et d'autre.

La réalisation de la condition suspensive s'entend de l'obtention d'un permis express et non tacite.

Si un recours quelconque était introduit contre le permis susvisé, la présente convention ne sera pas caduque de plein droit, et les délais de réalisation des conditions suspensives seront prorogés de cinq mois pour permettre à l'**Acquéreur** de gérer amiablement ledit recours.

A défaut pour l'**Acquéreur** de pouvoir gérer ledit recours dans le délai de cinq mois à compter de la notification du recours, il pourra informer le **Vendeur** de sa décision :

- soit d'acquiescer en renonçant au bénéfice de la présente condition suspensive,
- soit de renoncer au projet sans indemnité de part ni d'autre,
- soit, de poursuivre et gérer ledit recours par toutes voies amiables et/ou contentieuses.

Etant entendu que les délais de signature de l'**Acte Authentique de Vente** seront également expressément prorogés de cinq mois pour permettre à l'**Acquéreur** de gérer le recours.

Si l'**Acquéreur** entend poursuivre son projet, les parties acceptent expressément de se rapprocher pour étudier les possibilités de lever toutes difficultés et d'obtenir un permis de construire ayant un caractère définitif, et convenir des suites à donner aux présentes. A défaut d'accord sous trois (3) mois à compter de l'expiration du délai de 4 mois, la promesse de vente sera caduque, sans indemnité de part et d'autre.

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

17.2.3 Absence de prescriptions archéologiques

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

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

Etant ici précisé néanmoins qu'aux termes d'un courrier de la DRAC en date du ++++ annexé aux présentes, il a été précisé que le site objet des présentes ne présente aucun intérêt au titre de prescriptions archéologiques.

(Annexe n° 12 : lettre de la DRAC)

17.2.4 Etude de sol et de pollution

(Annexe n° 13 : ETUDE DE SOL)

17.2.5 Absence de contrat d'affichage

Qu'aucun contrat d'affichage concernant le **Bien** vendu n'a été contracté par le **Vendeur** ou les précédents propriétaires.

17.2.6 Obtention d'une garantie financière d'achèvement

Que l'**Acquéreur** obtienne avant le jour de signature de l'**Acte Authentique de Vente** une garantie financière d'achèvement délivrée par un organisme financier confirmant la construction de l'ensemble immobilier projeté.

Cette garantie sera délivrée sous la forme d'une sûreté réelle portant sur le **Bien** ou d'un cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques (sauf le cas de garanties personnelles devant être consenties par les associés et gérants de la société qui se rendait **Acquéreur**).

L'**Acquéreur** s'oblige à déposer le ou les dossiers de demandes de prêts dans le délai de 4 mois à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **Vendeur**, par tout moyen de preuve écrite.

17.2.7 Libération du bien

Que le **Bien**, objet des présentes, soit libre de toute occupation au jour de la réitération par **Acte Authentique de Vente**

17.3 CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE SEUL LE VENDEUR POURRA RENONCER17.3.1 Obtention d'un accord de la commune pour céder

La signature de l'**Acte Authentique de Vente** est conditionnée à l'obtention, par le **Vendeur**, d'un accord définitif de la Commune de ++++ sur les conditions d'acquisition et de gestion du bien objet de la **Promesse**.

18 CONDITIONS PARTICULIERES**18.1 CONTROLE DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

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

Afin de vérifier la conformité du permis au projet retenu par le **Vendeur**, l'**Acquéreur** s'engage à fournir le dossier de dépôt du permis de construire comprenant les plans au **Vendeur** au plus tard 30 jours avant la date de dépôt du permis auprès du service instructeur compétent, et ce par tous moyens.

Sanctions

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

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

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

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

Dans ce cas :

- les parties retrouveront leurs pleines et entières libertés quant aux fonciers **relatifs aux tranches** non acquises.
- le Vendeur conservera le montant du dépôt de garantie, versé par l'**Acquéreur**, dans les conditions définies à l'article **10. DEPOT DE GARANTIE**.

18.2 CONTROLE DU DOSSIER DE FINANCEMENT DES LOGEMENTS SOCIAUX (SI L'OPERATION EN INTEGRE)

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

- procéder au dépôt du dossier complet de demande d'agrément et de financement pour la réalisation des logements sociaux auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), et ce dans un délai de **60** jours à compter de la délivrance du permis de construire,
 - informer le **Vendeur** de la date de dépôt dudit dossier complet de demande. A ce titre l'**Acquéreur** informera le **Vendeur** de l'inscription de la demande d'agrément et de financement au titre de la programmation des financements de l'Etat,
 - adresser au **Vendeur** copie du récépissé de dépôt pour information,
- le tout dans les 30 jours du dépôt effectif, auprès de la DDT, dudit dossier.

A défaut par l'**Acquéreur** d'avoir adressé dans les 30 jours du dépôt du dossier une copie de celui-ci, et/ou d'avoir informé le **Vendeur** de l'effectivité dudit dépôt, les présentes seront caduques de plein droit, chacune des parties reprenant son entière liberté après mise en demeure envoyée par le **Vendeur** resté sans réponse de l'**Acquéreur** dans un délai de 30 jours.

18.3 NON REALISATION DU PROJET DE CONSTRUCTION

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

La cession du foncier par le **Vendeur** a été décidée exclusivement pour permettre la réalisation du **Projet de Construction** actuel ou convenue par la suite entre les Parties, sur le site. Le **Bien** doit donc impérativement conserver cette vocation stricte.

L'**Acquéreur** s'oblige expressément à réaliser sur le **Bien** l'opération de construction convenue entre les **Parties** et ce dès la régularisation de l'**Acte Authentique de Vente** .

A ce titre pour une durée de CINQ ANS à compter du jour de la signature de l'**Acte Authentique de Vente** , le **Bien Immobilier** devra obligatoirement être uniquement affectés à la réalisation du **Projet de Construction**.

Il en résulte ce qui suit :

18.3.1 Non commencement des travaux

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

L'**Acquéreur** s'oblige et s'engage à débiter la construction de l'opération autorisée par le permis de construire dans un délai d'un (1) an à compter du jour de la signature de l'**Acte Authentique de Vente** sauf survenance de cas de force majeure, ci-dessous limitativement énumérés, savoir :

- toutes intempéries, soit justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche, soit prises en charge par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment ;
- les inondations, dégâts des eaux, incendies, intempéries retenues par le Maître d'œuvre et justifiées par les relevés météorologiques de la station la plus proche de la construction, empêchant les travaux de construction, ou l'exécution des Voies et Réseaux Divers » (V.R.D), selon la réglementation des chantiers du bâtiment ;
- toutes décisions, mesures, contraintes, ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdiction de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier ne permettant pas l'accessibilité ou la desserte du chantier de manière durable ;
- tous retards liés à l'état des existants au niveau des limites de propriété ;
- toutes injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux, sauf si elles sont fondées sur une faute imputable à l'Acquéreur,
- tous troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- toutes découvertes de pollution ou d'anomalie en sous-sol,
- toutes découvertes de vestiges archéologiques en cours de travaux.

L'**Acquéreur** devra fournir un certificat, dans les 15 jours de la survenance de l'aléa qui comportera les cas de force majeure intervenus et le calcul du nombre de jours de retard quant à l'ouverture du chantier en découlant.

L'**Acquéreur** s'engage expressément à justifier dans un délai de deux (2) semaines à compter du démarrage du chantier de construction, par l'envoi de la déclaration d'ouverture de chantier par lettre recommandée avec accusé de réception au **Vendeur**.

L'**Acquéreur** s'oblige et s'engage à débiter la construction de l'opération autorisée par le permis de construire dans un délai de 12 mois à compter du jour de la signature de l'**Acte Authentique de Vente**

Etant expressément convenu qu'au cas où les travaux n'auraient pas débuté dans le délai ci-dessus énoncé l'**Acquéreur** s'oblige à régler au Vendeur qui accepte, une indemnité forfaitaire CENT CINQ EUROS (500,00 EUR) par jour de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai.

Cette indemnité est stipulée ferme et non réductible. L'indemnité sera due dès le premier jour de retard. Les modalités d'exigibilité et de paiement de cette indemnité de retard seront plus amplement définies dans l'**Acte Authentique de Vente**

18.3.2 Vente ultérieure du site sans réalisation du **Projet de Construction**

Pendant cette même période de CINQ ANS commençant à courir du jour de la signature de l'**Acte Authentique de Vente**, il sera imposé à l'**Acquéreur** qui s'y oblige expressément, en cas de REVENTE du **Bien**, en totalité ou en partie, à obtenir l'agrément préalable exprès et écrit du **Vendeur** sur son projet de cession.

A cet effet, l'**Acquéreur** s'oblige, à notifier aux **Parties**, son projet de vente en précisant l'identité du futur **Acquéreur** et les conditions de l'opération projetée, ainsi que la confirmation par ce dernier de la reprise de l'engagement de réaliser le **Projet de Construction**.

Les Parties disposeront alors d'un délai de QUATRE MOIS pour lui notifier également par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception son agrément ou son refus d'agrément. Ce refus ne pourra intervenir que si le **Projet de Construction** n'est pas réalisé par l'éventuel futur propriétaire, pressenti par l'**Acquéreur**, ou si celui envisagé par le futur repreneur n'est pas conforme audit **Projet de Construction** ou acceptée préalablement par lesdites **Parties**.

A défaut de satisfaire à cette obligation, ou en cas de refus d'agrément par le **Vendeur**, le propriétaire du moment ne pourra donner suite à son projet.

A défaut de réponse du **Vendeur** dans ce délai de quatre mois, l'agrément sera censé avoir été donné.

18.3.3 Obligation de transmission aux propriétaires successifs, ayants-cause ou ayants droit même à titre gratuit, des engagements et obligations énoncés ci-dessus

L'**Acquéreur** s'oblige expressément, pendant une période de CINQ ANS commençant à courir du jour de la signature de l'**Acte Authentique de Vente**, à informer son successeur dans la propriété du **Bien** de l'existence :

- de l'obligation de réaliser le **Projet de Construction** convenu avec le **Vendeur** sur le **Bien** et d'obtenir leur agrément express préalable et écrit pour tout changement ou adjonction d'activité,
- de l'obligation d'obtenir l'agrément express préalable et écrit du **Vendeur** et de la Commune de Vaux-sur-Mer pour toute revente totale ou partielle dudit **Bien**,
- et, de l'obligation d'imposer, à son acquéreur expressément agréé par le **Vendeur** dans les conditions qui précèdent, de maintenir sur le dit **Bien** la réalisation du **Projet de Construction**,

L'**Acquéreur** devra imposer ces obligations à son successeur dans la propriété dudit **Bien** pendant tout le temps restant à courir sur la période précitée de CINQ ANS, et tout propriétaire successif, ayant cause ou ayant droit même à titre gratuit a l'obligation de transmettre les clauses ci-dessus à son successeur dans la propriété desdits locaux, à ses ayants-droit ou ayants-cause même à titre gratuit.

A défaut, le propriétaire défaillant dans cette obligation de transmission sera redevable, de plein droit, du paiement des dommages et intérêts fixés dans la clause pénale ci-après mentionnée.

En cas de non-respect de l'un quelconque de cet « engagement de l'**Acquéreur** » pendant le délai précité, la clause pénale ci-après recevra application.

18.4 NON COMMENCEMENT DES TRAVAUX

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

L'**Acquéreur** s'oblige et s'engage à débiter la construction de l'opération autorisée par le permis de construire dans un délai de 12 mois à compter du jour de la signature de l'**Acte Authentique de Vente** sauf survenance de cas de force majeure, ci-dessous limitativement énumérés, savoir :

- toutes intempéries, soit justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche, soit prises en charge par la Caisse des Congés Payés du Bâtiment ;
- les inondations, dégâts des eaux, incendies, intempéries retenues par le Maître d'œuvre et justifiées par les relevés météorologiques de la station la plus proche de la construction, empêchant les travaux de construction, ou l'exécution des Voies et Réseaux Divers » (V.R.D), selon la réglementation des chantiers du bâtiment ;
- toutes décisions, mesures, contraintes, ou prescriptions administratives imposant des limitations ou interdiction de circulation sur les voies de desserte ou d'accessibilité au chantier ne permettant pas l'accessibilité ou la desserte du chantier de manière durable :
- tous retards liés à l'état des existants au niveau des limites de propriété ;
- toutes injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux, sauf si elles sont fondées sur une faute imputable à l'Acquéreur,
- tous troubles résultant d'hostilités, révolutions, cataclysmes ou accidents de chantier,
- toutes découvertes de pollution ou d'anomalie en sous-sol,
- toutes découvertes de vestiges archéologiques en cours de travaux.

L'**Acquéreur** devra fournir un certificat, dans les 15 jours de la survenance de l'aléa qui comportera les cas de force majeure intervenus et le calcul du nombre de jours de retard quant à l'ouverture du chantier en découlant.

Il s'engage expressément à en justifier dans un délai de deux (2) semaines à compter du démarrage du chantier de construction, par l'envoi de la déclaration d'ouverture de chantier par tous moyens au **Vendeur**.

Etant expressément convenu qu'au cas où les travaux n'auraient pas débuté dans le délai ci-dessus énoncé l'Acquéreur s'oblige à régler au **Vendeur** qui l'accepte, une indemnité forfaitaire **CENT EUROS (100 EUR)** par jour de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai.

Cette indemnité est stipulée ferme et non réductible.

L'indemnité sera due dès le premier jour de retard. Les modalités d'exigibilité et de paiement de cette indemnité de retard seront plus amplement définies dans l'**Acte Authentique de Vente**

18.5 REALISATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

Le projet prévoit une surface habitable minimale d'environ **++++** m² SHAB pour **++++** logements soit une surface habitable moyenne minimum de **++++** m² par logements.

Dans le cas où l'**Acquéreur** ne satisferait pas aux objectifs de création du nombre de logements définis dans le Projet de Construction, l'**Acquéreur** devra verser au **Vendeur**, dans les 30 jours du dépôt de la DAACT, une pénalité représentant la somme de **DIX MILLE EUROS (10 000 €)** par logement non réalisé.

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

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

Sauf à ce que l'**Acquéreur** justifie de la non possibilité, au regard des documents d'urbanisme applicable sur la zone, de réaliser **++++** m² SHAB correspondant à **++** logements, cette clause est applicable de plein droit.

Elle entrainera le paiement complémentaire de cette partie du prix, constatée par **Acte Authentique de Vente**, le tout à la charge de l'**Acquéreur**.

18.6 CONTROLE DU PRIX DES LOGEMENTS

En vue de la signature de l'**Acte Authentique de Vente**, l'**Acquéreur** transmettra copie des contrats de réservation des logements objets du projet au notaire du Vendeur et au notaire de l'opération.

En cas de non-respect des prix de sortie des logements abordables vendus uniquement, une pénalité correspondant à **50%** de la différence entre le prix plafond de **++++** par mètre-carré (**+++ € TTC /m²**) **SHAB** hors annexes et le prix de vente réel, sera due par l'**Acquéreur** avec le prix de vente.

Cette pénalité sera constatée à la vente sur remise d'une attestation du notaire de l'opération.

Cette indemnité est stipulée ferme et non réductible.

19 CONVENTIONS POUR LA DUREE DE LA PROMESSE

19.1 AUTORISATIONS ET POUVOIRS CONFERES A L'ACQUEREUR

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

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

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

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

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

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

L'**Acquéreur** est autorisé à entreprendre d'ores et déjà sur le terrain objet de la présente **Promesse** les travaux préparatoires tels que relevés, arpentages, plans d'architecte, sondages, étude de sous-sol et fouilles, etc. ainsi qu'à implanter les panneaux d'affichage du permis sus-visé. Toutefois, s'agissant des diagnostics ou de travaux de nature destructrice, l'**Acquéreur** devra au préalable obtenir l'accord exprès et écrit du **Vendeur**. Sous réserve de l'accord express et écrit du **Vendeur**, ces pouvoirs incluent l'autorisation pour l'**Acquéreur** de vérifier ou de faire vérifier à ses frais et sous sa responsabilité par prélèvements et analyses du sol, du sous-sol et de la nappe phréatique, s'il y a lieu, l'absence de pollution ou contamination quelconque susceptible de nécessiter des actions correctives de mise en conformité ou de remise en l'état du terrain.

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

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

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

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

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

Etant ici précisé qu'il résulte du courrier de la DRAC en date du 5 décembre 2016 dont il a été fait état ci-dessus, que le bien objet des présentes ne présentait aucun intérêt au regard de prescriptions archéologiques.

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

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

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

19.2 SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre pendant la durée de validité de la présente **Promesse** de vente, l'**Acquéreur** aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'**Acte Authentique de Vente**,
- soit de maintenir l'acquisition du **Bien** alors sinistré totalement ou partiellement et se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **Vendeur** entend que dans cette hypothèse l'**Acquéreur** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

19.3 FACULTE DE SUBSTITUTION

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

- l'**Acquéreur**,
- de toute autre personne morale du groupe **++++** créée par lui pour les besoins de l'opération.

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

Le ou les substitué(s) ne devra pas avoir de projet modifiant celui exposé par l'**Acquéreur** aux présentes, sauf autorisation expresse du **Vendeur** et de la Ville de **++++**. La substitution devra intervenir et être notifiée au **Vendeur** avant réalisation de la dernière des conditions suspensives affectant les présentes.

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

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

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

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

20 DISPOSITIONS DIVERSES

20.1 CONFIDENTIALITE

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

20.2 LOI APPLICABLE ET COMPETENCE DES TRIBUNAUX

A défaut d'accord amiable entre les Parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au **Tribunal de Grande Instance de Poitiers (86)**. Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce Tribunal, le droit français étant applicable.

20.3 TITRES

L'**Acquéreur** reconnaît être en possession des anciens titres de propriété du **Bien Immobilier** par la communication qui lui a été faite dès avant les présentes.

20.4 DEPENSES

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

20.5 DISPOSITIONS LEGALES EDICTANT DES SANCTIONS EN CAS DE DISSIMULATION DE PRIX

Vendeur et **Acquéreur** affirment sous les peines édictées par le code général des impôts que l'**Acte Authentique de Vente** exprime bien l'intégralité du prix convenu.

20.6 FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante des présentes.

20.7 CARACTERE JURIDIQUE DES ANNEXES

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

20.8 ELECTION DE DOMICILE

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

20.9 CERTIFICATION D'IDENTITE

Les parties, personnes morales dénommées dans la présente promesse, certifient leurs identités complètes telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de Poitiers (86) et ++++.

DONT Promesse Synallagmatique de Vente
sous seing-privé
sans renvoi
sur 31 pages