



PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'UN LOT DE LOTISSEMENT SOU MIS A PERMIS D'AMÉNAGER

**MODÈLE MIS À JOUR
JUILLET 2020**

Mots-clés : Promesse unilatérale de vente – Réforme du droit des obligations – Médiation – Permis d'aménager

Cette promesse unilatérale de vente concerne la vente d'un terrain destiné à recevoir une maison d'habitation dans le cadre d'un lotissement soumis à permis d'aménager. Il ne concerne pas les terrains vendus dans une zone d'aménagement concerté et se veut exhaustif. Toutefois et du fait de la rédaction de propositions de clauses alternatives ou facultatives, il appartient à chacun de l'adapter en fonction des différentes situations et de vos propres besoins.

Ce modèle de promesse unilatérale de vente en lotissement, élaboré à partir des travaux du service juridique de l'UNAM, est à jour des dernières réformes et prend notamment en compte les nouvelles dispositions issues de :

- L'ordonnance n°201561033 du 20 août 2015 et du décret n°2015-1382 du 30 octobre 2015 relatifs à la réforme du droit de la consommation ;
- La réforme du droit des obligations issue de l'ordonnance du 10 février 2016 ;
- Les obligations relatives à la médiation et la clause obligatoire à insérer dans vos actes ;
- Les réformes liées au droit de l'environnement ;
- Le nouveau formulaire d'information sur l'état des risques naturels, sismiques et technologiques ;
- Les différents dispositifs issus des lois ALUR, ELAN et LOM
- Les différents apports de la loi ELAN

Enfin, nous attirons votre attention sur le fait qu'une telle promesse unilatérale de vente ne peut être signée que postérieurement à l'obtention d'un permis d'aménager en application de l'article L.442- 8 du code de l'urbanisme. La signature de tout autre acte une fois l'obtention du permis d'aménager serait nul et de nul effet, ainsi que passible de sanctions pénales.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'UN LOT EN LOTISSEMENT

Article 1 :	Promesse de vente
Article 2 :	Terminologie
Article 3 :	Désignation
Article 4 :	Descriptif du terrain résultant du bornage
Article 5 :	Garantie de surface
Article 6 :	Note descriptive de renseignements géotechniques
Article 7 :	Environnement et état du terrain
Article 8 :	Opération d'archéologie
Article 9 :	Délai de mise à disposition du terrain pour construire
Article 10 :	Conditions suspensives : <ul style="list-style-type: none">1- Propriété du terrain.2- Cessibilité administrative des lots.3- Purge des droits de préemption.4- Purge des délais de recours.5- Obtention de prêt.
Article 11 :	Délai de rétractation
Article 12 :	Durée et mode de réalisation de la promesse <ul style="list-style-type: none">1 - Délai d'option2 - Forme de la levée d'option
Article 13 :	Demande éventuelle de permis d'aménager en lotissement modificatif
Article 14 :	Médiation
Article 15 :	Demande de permis de construire
Article 16 :	Indemnité d'immobilisation
Article 17 :	Prix de la vente éventuelle
Article 18 :	Enregistrement de la promesse
Article 19 :	Frais de la vente éventuelle
Article 20 :	Documents remis au bénéficiaire
Article 21 :	Election de domicile

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société, au capital de, dont le siège social est
situé à.....
Immatriculée sous le numéro..... au Registre du Commerce et des Sociétés
de.....
Représentée par Monsieur ou /et Madame
En qualité de.....

D'une part, ci-après dénommée le "PROMETTANT

ET:

Monsieur/Madame.....Prénoms:.....
Profession :Né le : à :

Et/ou

Madame :Prénoms :
Profession : Née le : à :

D'autre part, ci-après dénommé(s) le ou les "BENEFICIAIRE(S)

”

Commentaire : *S'agissant du bénéficiaire, il est possible de détailler les informations le concernant dans une fiche de renseignements jointe en annexe. Attention de bien vous renseigner, en cas d' époux, sur la situation matrimoniale des bénéficiaires.*

ARTICLE 1 : PROMESSE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE qui accepte, mais sans prendre l'engagement d'acheter (1), la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le BIEN ci-après désigné.

Commentaire : *La promesse unilatérale de vente confère au bénéficiaire une option et non un engagement d'acheter. En revanche, le promettant s'engage à vendre.*

(1) cette formule éclaire le bénéficiaire sur l'étendue de son engagement : elle est facultative.

ARTICLE 2 : TERMINOLOGIE

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

- Le « PROMETTANT » désigne le ou les personnes qui s'engage(nt) à céder le bien au bénéficiaire au titre de la présente promesse de vente ;
- Le « Bénéficiaire » désigne le ou les personnes qui disposent d'une option pour acquérir de bien, objet de la présente promesse de vente.
- Le « Bien » désigne le terrain objet de la présente promesse de vente.

ARTICLE 3 : DESIGNATION DU BIEN OBJET DE LA PROMESSE

CHOISIR suivant le cas :

Alternative n° 1 : Le BIEN objet de la présente promesse unilatérale de vente consiste en une parcelle de terrain à bâtir, que le BENEFCIAIRE déclare bien connaître pour l'avoir vue et visitée, sise sur la commune deet non encore identifiée par des références cadastrales propres.

Alternative n° 2 : Le BIEN objet de la présente promesse unilatérale de vente consiste en une parcelle de terrain à bâtir, que le BENEFCIAIRE déclare bien connaître pour l'avoir vue et visitée, sise sur la commune decadastrée sectionnuméro Cette parcelle porte le numéro de lot.....du lotissement dénommé " " autorisé par arrêté municipal n° du , comme le mentionne :

- l'extrait de plan parcellaire annexé établi par M.....Géomètre Expert à

Ou

- le plan de vente annexé établi par M.....Géomètre Expert à

Le terrain privatif bénéficie d'une surface totale demètres carrés et d'une surface de plancher de construction maximale autorisée demètres carrés, conformément au :

- Certificat de surface de plancher de construction maximale autorisée sur le lot objet de la présente telle que prévue aux articles R 442-11 et R 431-22 du code de l'urbanisme ;

Ou

- Permis d'aménager en lotissement établissant la répartition ci-après annexée.

ARTICLE 4 : DESCRIPTIF DU TERRAIN RESULTANT DU BORNAGE :

Le terrain objet du présent contrat offre les caractéristiques suivantes :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Décrire le terrain en reprenant ses éléments caractéristiques qui figurent au plan de bornage (arbres, clôtures, futaies, murs mitoyens, cours d'eau, etc.) et indiquer la surface du terrain si elle ne figure pas déjà dans la clause de désignation.

Le descriptif du terrain prévu par l'article 115-4 du code de l'urbanisme ci-dessus exposé résulte du bornage réalisé par Monsieur(nom ou raison sociale), Géomètre Expert à

Le plan de ce bornage est annexé aux présentes.

ARTICLE 5 : GARANTIE DE SURFACE

La surface de la parcelle est garantie par le relevé établi par M.....Géomètre Expert à

Dans le cas où la surface du BIEN s'avérerait inférieure à celle indiquée aux présentes, le BENEFICIAIRE pourra :

- Obtenir le jour de la signature de l'acte un ajustement du prix au prorata de la différence de surface ;
- Obtenir le versement d'une indemnité calculée au prorata de la différence de surface, dans le cas où, étant entré en possession de son terrain, il constatait que la surface de son BIEN était inférieure à celle mentionnée à l'acte de vente. Cette disposition ne pourra être invoquée que dans le délai de trois mois suivant la signature de l'acte de vente.

Commentaire :

L'hypothèse de différence de superficie recouvre des situations marginales, telles qu'une faute de frappe ou une erreur commise par le Géomètre expert. Il est possible d'indiquer un prix au mètre carré pour le calcul du réajustement, au moyen de la clause suivante : "Le prix du mètre carré à retenir pour l'application de cette garantie est fixé à euros".

ARTICLE 6 : NOTE DESCRIPTIVE DE RENSEIGNEMENTS GEOTECHNIQUES

CAS GENERAL :

Commentaire :

Clause à intégrer aux contrats de réservation aménageur-client, au choix selon le cas

Alternative n° 1

Conditions générales :

(Cas général, la reconnaissance aménageur ne fait pas apparaître de difficulté particulière de sol. L'aménageur remet l'étude générale « voirie » au bénéficiaire, et intègre cette clause à sa promesse puis à son acte de vente en annexant le rapport géotechnique au dossier de lotissement).

A titre d'information, le PROMETTANT remet au BENEFICIAIRE qui le reconnaît, l'étude de reconnaissance géologique générale réalisée en date du par le cabinet ou la société :

Le PROMETTANT souligne cependant au BENEFICIAIRE les limites de cette étude qui d'une part ne concerne que les seules emprises des Voies et Réseaux Divers (VRD) qui seront réalisées par le lotisseur conformément aux prescriptions de son permis d'aménager en lotissement, et qui d'autre part ne porte que sur les seuls ouvrages de VRD ainsi exigés du lotisseur, de sorte qu'elle ne saurait en aucune manière valoir étude géotechnique relative au lot privatif.

Le PROMETTANT précise que la remise de cette étude de reconnaissance géologique générale ne dispense en aucun cas le BENEFICIAIRE de réaliser ou faire réaliser les missions géotechniques indispensables à la mise au point de son propre projet de construction.

Le PROMETTANT rappelle qu'il appartient, en effet, au BENEFICIAIRE et éventuellement à son constructeur d'assurer l'adaptation de la future construction à la structure géologique du sous-sol du terrain. Pour ce faire, le BENEFICIAIRE a la faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder à son initiative et/ou celle de son constructeur, sur le terrain à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable à la réalisation des fondations.

La faculté de réaliser cette étude est expressément consentie sous la condition d'une remise en état du terrain. Les frais relatifs à l'étude et à la remise en état du terrain sont à l'entière charge du BENEFICIAIRE, et ce quelle que soit la suite donnée à la présente promesse.

De convention expresse entre les parties, il est précisé que le BENEFICIAIRE disposera, en fonction du résultat de l'étude géologique du sous-sol qu'il diligentera sur le terrain, de la faculté de ne pas donner suite à cette acquisition en notifiant au PROMETTANT et pour ce motif son désistement au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception qui devra impérativement être réceptionnée dans le délai de validité de la présente promesse. Dans cette hypothèse, les parties seront à compter de la notification de ce désistement déliées de tout engagement l'une envers l'autre et l'indemnité d'immobilisation sera restituée au BENEFICIAIRE dans un délai de 8 jours.

Alternative n° 2

Conditions spécifiques

(A intégrer dans le cas de sol « difficile » connu et déterminé comme nécessitant des fondations spéciales).

A titre d'information le promettant remet au BENEFICIAIRE qui le reconnaît, l'étude de reconnaissance géologique générale réalisée en date du par le Cabinet

Le PROMETTANT déclare au BENEFICIAIRE que la qualité du terrain et la structure géologique de son sol nécessiteront la mise en œuvre d'un type de fondation adaptée à ces caractéristiques ainsi qu'à celle de la construction projetée.

Le PROMETTANT rappelle qu'il appartient, en outre, au BENEFICIAIRE et éventuellement à son constructeur d'assurer l'adaptation de la future construction à la structure géologique du sous-sol du terrain. Pour ce faire, le BENEFICIAIRE a la faculté, préalablement à la signature de l'acte authentique, de faire procéder à son initiative et/ou celle de son constructeur, sur le terrain à toute étude préalable du sol susceptible de constituer un élément d'appréciation indispensable à la réalisation des fondations.

La faculté de réaliser cette étude est expressément consentie sous la condition d'une remise en état du terrain. Les frais relatifs à l'étude et à la remise en état du terrain sont à l'entière charge du BENEFICIAIRE, et ce quelle que soit la suite donnée à la présente promesse.

De convention expresse entre les parties, il est précisé que le BENEFICIAIRE disposera, en fonction du résultat de l'étude géologique du sous-sol qu'il diligentera sur le terrain, de la faculté de ne pas donner suite à cette acquisition en notifiant au PROMETTANT et pour ce motif son désistement au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception qui devra impérativement être réceptionnée dans le délai de validité de la présente promesse.

Dans cette hypothèse, les parties seront, à compter de la notification de ce désistement, déliées de tout engagement l'une envers l'autre et l'indemnité d'immobilisation sera restituée au BENEFICIAIRE dans un délai de 8 jours.

Le promettant rappelle que le prix de vente du terrain a été déterminé en tenant compte de :

- La nature géologique du sol qui présente des contraintes qui ont une incidence sur la construction et la nécessité d'une adaptation de ses fondations au sol ;
- Du coût de travaux supplémentaires de fondations qui seront ainsi rendues nécessaires pour garantir l'adaptation au sol de la construction projetée eu égard à l'existence de ces contraintes ;
- Des aléas du sol reconnus et acceptés comme tels par le bénéficiaire.

Le BENEFICIAIRE déclare dès lors bien connaître le terrain et les contraintes qu'il contient ainsi définies aux termes des présentes, mais il confirme néanmoins en accepter l'acquisition aux charges et conditions inscrites dans la présente promesse.

Le BENEFICIAIRE s'interdit par suite d'exercer à l'encontre du PROMETTANT tout recours en garantie relatif à l'adaptation de la construction projetée par rapport à la nature du sol et du sous-sol du terrain.

CAS D'UN TERRAIN SITUE DANS UNE ZONE D'ALEA MOYEN OU FORT DE RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS

Commentaire :

Clause à intégrer aux contrats de conclus pour des terrains situés dans les zones d'aléa de retrait-gonflement des argiles identifiés comme moyen ou fort. Attention, les références des textes changeront au 1^{er} juillet 2021, il s'agira des articles L. 132-4 et suivants

Le terrain objet des présentes étant situé dans une zone d'aléa fort/moyen au regard du risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le PROMETTANT annexe aux présentes l'étude géotechnique globale qu'il a fait établir à échelle de l'ensemble de l'opération d'aménagement de (*nom de l'opération*) intégrant l'étude géotechnique préalable de type G1 réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 telle qu'exigée par les dispositions résultant des articles L. 112-21 et suivants du code de la construction et de l'habitation (et par leurs textes d'application).

Il est précisé au BENEFICIAIRE que cette étude préalable a pour objet de procéder à une première identification des risques géotechniques d'un site et à la définition des principes généraux de construction permettant de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Cette étude ne saurait remplacer l'étude géotechnique de conception de type G2 à établir conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 que le maître d'ouvrage doit remettre au maître d'œuvre ou au constructeur de maison individuelle, en application des articles L. 112-21 et suivants du code de la construction et de l'habitation (et par leurs textes d'application) :

- « *prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment* »
- *ayant pour objet « de fixer, sur la base d'une identification des risques géotechniques du site d'implantation, les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain »*
- *s'appuyant « sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques »*
- *fournissant « un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre ».*

ARTICLE 7 : ENVIRONNEMENT ET ETAT DU TERRAIN

Commentaire : *L'ensemble de ces informations est absolument nécessaire tant au titre du devoir de conseil et d'information du promettant professionnel qu'au titre de la réglementation applicable en matière environnementale. Elles sont facultatives en fonction de l'état et de la situation du terrain.*

1- Installations classées

Il est ici rappelé que l'article L. 514-20 du Code de l'environnement dispose ce qui suit :

« 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.

À 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. »

En application de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare ce qui suit :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Énoncer ici éventuellement les études environnementales et les mesures de dépollution dont le terrain fait l'objet.

2 - Mines et carrières

Il est ici rappelé que l'article L. 154-2 du Code minier dispose ce qui suit :

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

En application de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que les BIENS objet du présent acte ne sont pas situés à l'intérieur de l'un des périmètres de prévention des risques de mouvements de terrains (carrières).

3 - Plan de prévention des risques (d'inondation, d'incendie,...)

Commentaire : tout promettant ou vendeur d'un terrain destiné à la construction doit renseigner un formulaire d'état des risques naturels, technologiques et sismiques que vous trouverez en pièce jointe du présent modèle. Ce formulaire a été modifié par l'arrêté du 18 décembre 2017, applicable à compter du 1er janvier 2018

CHOISIR suivant le cas :

Alternative n°1 : Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques de
approuvé par arrêté préfectoral du
ainsi qu'il résulte également du certificat d'urbanisme ci-dessus visé et de l'état des risques naturels et technologiques annexé à la présente promesse.

Les BIENS objet du présent acte se trouvent dans le périmètre d'une zone au sens de ce plan.

Le BENEFICIAIRE prend acte de cette information, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle et s'interdire tout recours à ce sujet contre le PROMETTANT.

Il est informé qu'en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, il doit faire mention de l'inclusion des biens dans ce plan de prévention des risques d'inondations dans un éventuel bail à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer.

Alternative n°2 : Immeuble non situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques

Conformément à l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques de
ainsi qu'il résulte de l'état des risques naturels et technologiques délivré par la préfecture en date du et annexé à la présente promesse.

4 - Termites et autres insectes xylophages

CHOISIR suivant le cas :

Alternative n°1 : Terrain non inclus dans une zone de foyers de termites délimitée par arrêté préfectoral

Le PROMETTANT déclare que le BIEN, objet de la présente promesse ne fait pas partie d'une zone de foyers de termites délimitée par arrêté préfectoral.

Alternative n° 2 : terrain inclus dans une zone de foyers de termites délimitée par arrêté préfectoral

Le PROMETTANT déclare que le BIEN, objet de la présente est inclus dans une zone de foyers de termites délimitée par un arrêté préfectoral.

Un état relatif à la présence de termites réalisé par un diagnostiqueur accrédité et certifié est annexé au présent acte.

5 - Secteur d'information sur les sols

Commentaire : La loi ALUR du 14 mars 2014 a institué des secteurs d'information sur les sols. dits SIS. L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement

CHOISIR suivant le cas :

Alternative n° 1 : Terrain situé en secteur d'information sur les sols

Conformément à l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que le BIEN est situé dans un secteur d'information sur les sols
approuvé par arrêté préfectoral du
ainsi qu'il résulte également et de l'état annexé à la présente promesse.

Le BIEN, objet de la présente promesse se trouve dans le périmètre d'un secteur d'informations sur les sols.

LE BENEFCIAIRE prend acte de cette information, déclarant vouloir en faire son affaire personnelle et s'interdire tout recours à ce sujet contre le PROMETTANT. Il est informé qu'en application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, il doit faire mention de l'inclusion des biens dans ce secteur dans un éventuel bail lui-même à peine de résiliation de celui-ci ou de réduction du loyer.

Alternative n° 2 : Terrain non situé en secteur d'information sur les sols

Conformément à l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols qu'il résulte de l'état délivré par la préfecture en date du et annexé au présent acte.

6 – Zone d'exposition au bruit

***Commentaire :** La loi LOM du 24 décembre 2019 a élargi l'obligation d'information relative aux zones de bruit, jusqu'alors limitée aux opérations de location, à toute vente d'immeuble bâti ou non et destiné à l'habitat. Il appartient, depuis le 1^{er} juin 2020, à tout vendeur d'un logement ou d'un terrain à bâtir destiné à accueillir du logement d'informer son acquéreur sur la situation du bien à l'égard d'un éventuel Plan d'exposition au bruit. Un formulaire a été produit par le ministère à cette fin. Il est annexé au présent modèle.*

CHOISIR suivant le cas :

Alternative n° 1 : Terrain situé dans le périmètre d'un Plan d'exposition au bruit

Conformément aux dispositions de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme le PROMETTANT informe le BENEFCIAIRE que le bien objet des présentes est situé dans une zone de bruit définie dans un Plan d'exposition au bruit.

L'ensemble des informations relatives à ce plan d'exposition au bruit et à la zone concernées sont reprises dans le formulaire y afférent joint aux présentes.

Alternative n° 2 : Terrain non situé dans le périmètre d'un Plan d'exposition au bruit

Le PROMETTANT informe le BENEFCIAIRE que le bien objet des présentes n'est pas inclus dans le périmètre d'un Plan d'exposition au bruit.

Par conséquent, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de l'article L. 112-11 du Code de l'urbanisme

ARTICLE 8 - OPERATIONS D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Commentaire : La prise en compte de l'archéologie dans les relations de l'aménageur avec ses clients relève de la garantie des vices cachés. Il convient d'informer le bénéficiaire de toutes les conséquences résultant des diagnostics ou des fouilles préventives qui pourraient rendre le terrain impropre à la construction ou en diminuer l'usage (réduire sa constructibilité) de sorte que le bénéficiaire en aurait donné un moindre prix s'il l'avait su (article 1641 du code civil).

Il convient donc d'annexer les documents techniques indiquant la consistance et la localisation des opérations d'archéologie qui ont été réalisées ainsi que ceux concernant la remise en état du terrain.

Autorisation de réaliser des opérations d'archéologie préventive

Le PROMETTANT informe le bénéficiaire qu'il ne dispose d'aucune information quant à l'existence de vestiges archéologiques. Il est informé que le terrain est susceptible de faire l'objet d'un diagnostic archéologique, voire d'une fouille préventive en application des lois n°2003-707 du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive et de la liberté de la création de l'architecture et du patrimoine du 01 juillet 2016 et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux modalités administratives et financières.

Dans le cas où un diagnostic ou des fouilles préventives seraient effectivement prescrits,

Clauses alternatives :

CHOISIR selon les cas :

- **Alternative n° 1 :** Le promettant donne son accord express à leur réalisation.
Cette clause revient à donner blanc seing à l'aménageur et aux archéologues. Elle devrait rarement être acceptée par les propriétaires.
- **Alternative n° 2 :** Le PROMETTANT autorise leur réalisation à condition que ceux-ci comportent la remise du terrain dans son état initial. A cette fin, le BENEFICIAIRE lui adressera un extrait du contrat passé avec l'organisme chargé des opérations d'archéologie. Le PROMETTANT disposera d'un délai de sept jours pour donner son accord. (ou accord tacite : En l'absence d'opposition de sa part dans les sept jours suivant la réception de cet extrait, le BENEFICIAIRE sera réputé avoir donné son accord à la réalisation des opérations d'archéologie).
L'extrait de la convention comportera l'obligation de remise en état du terrain. La remise en état devra faire l'objet d'une négociation avec l'opérateur d'archéologie préventive.
- **Alternative n° 3 :** Le PROMETTANT conditionne son accord sur leur réalisation à la validation par ses soins des clauses relatives à l'accès au terrain et la remise en état du terrain figurant dans la convention signée entre l'aménageur et l'organisme chargé des opérations d'archéologie. A cette fin, le BENEFICIAIRE lui adressera un extrait du contrat passé avec l'organisme chargé des opérations d'archéologie. Le PROMETTANT disposera d'un délai de sept jours pour donner son accord. (ou accord tacite : En l'absence d'opposition de sa part dans les sept jours suivant la réception de cet extrait, le BENEFICIAIRE sera réputé avoir donné son accord à la réalisation des opérations d'archéologie) ;

Cette clause permet au propriétaire d'imposer ses exigences dans les conditions d'accès au terrain et de remise en état. Elle est parfaitement transparente pour lui et devrait donc ne pas poser de difficultés quant à son acceptation.

Le PROMETTANT s'interdit d'intervenir sur le terrain durant toutes les opérations d'archéologie préventive.

CONDITION SUSPENSIVE AU PROFIT DU PROMETTANT

La présente promesse est stipulée sous la condition suspensive de l'absence de prescription archéologique de nature à remettre en cause la faisabilité économique du projet d'aménagement du promettant.

La constatation de cette absence de prescription sera faite lorsque le préfet aura manifesté son intention :

- De ne pas prescrire de diagnostic ;
- De ne pas prescrire de fouilles préventives.

Il est rappelé que le préfet peut renoncer à prescrire une fouille préventive soit expressément soit tacitement : il est réputé renoncer à prescrire un diagnostic dans un délai d'un mois suivant sa saisine (deux mois en cas d'étude d'impact). En matière de fouilles, ce délai est fixé à trois mois à compter de la réception du rapport de diagnostic (article 1 de la loi du 1^{er} août 2003 modifié par la loi pour la liberté de la création, l'architecture et le patrimoine) ;

Lorsqu'une fouille préventive sera prescrite, l'aménageur informera le bénéficiaire de la faisabilité de son projet. En cas d'impossibilité de poursuivre le projet, la présente promesse sera caduque.

ARTICLE 9 : DELAI DE MISE A DISPOSITION DU TERRAIN POUR CONSTRUIRE

Le BENEFICIAIRE est informé que le délai de livraison est fonction de la date d'achèvement des travaux telle que fixée par le permis d'aménager en lotissement et les autorisations de vente par anticipation régies par l'article R 442-13 du code de l'urbanisme.

La date indicative de mise à disposition du terrain pour construire est prévue pour le :
.....

En cas de force majeure, et plus généralement, en raison d'une cause légitime de suspension du délai de livraison (intempéries, retards imputables aux services concessionnaires, grèves, etc.), les travaux et la date de livraison pourront être retardés.

La date définitive fera l'objet d'une notification de la part du PROMETTANT au BENEFICIAIRE.

Commentaire : La livraison d'un immeuble s'opère lorsque le vendeur remet à l'acheteur les titres de propriété (art. 1605 du code civil). De plus, la Cour de Cassation juge que l'obligation de délivrance du lotisseur ne se limite pas à la simple remise des titres de propriété et du plan de lotissement, mais implique l'obligation de fixer nettement sur le terrain les limites des lots vendus (bornage). Cela dit, le bénéficiaire a besoin d'être informé de la date à partir de laquelle il pourra disposer du terrain pour engager ses travaux de construction. C'est la raison pour laquelle la présente promesse le précise.

ARTICLE 10 : CONDITIONS SUSPENSIVES

1. Propriété de terrain

La vente ne pourra se réaliser qu'à la condition que le PROMETTANT soit propriétaire du BIEN objet de la présente promesse.

Commentaire : Cette clause n'a pas lieu d'être dans l'hypothèse où le promettant a déjà acquis le terrain, objet de la demande de permis d'aménager.

2. Cessibilité administrative des lots

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive que le PROMETTANT ait :

CHOISIR selon les cas :

- **Alternative 1** : déclaré, sous sa responsabilité, l'achèvement de l'ensemble des travaux prescrit par le permis d'aménager en lotissement (R 442-18 a) et R 462-1 du code de l'urbanisme).
- **Alternative 2** : obtenu l'autorisation de vente avant réalisation des travaux des travaux de finition (art. R 442-13 a) et R 462-2 b du code de l'urbanisme.).
- **Alternative 3** : obtenu l'autorisation de vente avant réalisation de tous travaux.

Commentaire : *Le permis d'aménager en lotissement ne permet pas, seul, de procéder à la vente des lots. Celle-ci interviendra dans les conditions suivantes :*

En principe, les lots ne peuvent être vendus qu'à compter de l'achèvement complet des travaux (art. R 442-18 a et R 462-1 du code de l'urbanisme),

Le lotisseur peut toutefois solliciter une autorisation de commercialiser les lots avant l'achèvement des travaux de finition. La vente ne sera possible qu'à compter de la déclaration du lotisseur sous sa responsabilité qu'il a achevé les travaux hors finition prescrit par le permis d'aménager, éventuellement prorogé du délai de 3 à 5 mois dont dispose l'administration pour contester l'achèvement et la conformité des travaux hors finition. Les promesses unilatérales de ventes devront alors être stipulées sous la condition suspensive d'envoi de cette déclaration et de non contestation par l'administration de l'achèvement et de la conformité des travaux hors finitions. .

L'aménageur peut encore, moyennant fourniture d'une garantie d'achèvement totale, bénéficier d'une autorisation de commercialisation avant l'exécution de tous travaux. Cette autorisation peut être inscrite dans le permis d'aménager ; dans ce cas, les ventes pourront intervenir dès la délivrance de l'autorisation de lotir et la clause de cessibilité administrative des lots n'a pas à être reproduite. Mais l'autorisation de commercialiser par anticipation peut résulter d'un acte postérieur.

Par conséquent, les promesses unilatérales de vente devront être passées sous condition suspensive de délivrance de l'autorisation de commercialiser par anticipation prévue à l'article R 442-13 b.

Quel que soit le cas de figure, la réalisation de cette condition est particulièrement importante puisqu'elle déclenchera la possibilité de lever l'option. Il est donc important d'en informer le bénéficiaire. Une lettre recommandée permettra de faire partir le délai d'option.

La réalisation de cette condition suspensive sera notifiée par le promettant au bénéficiaire, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans un délai de 15 jours suivant la forclusion du délai de contestation de la déclaration d'achèvement du lotisseur (ou de l'autorisation).

3. Purge des droits de préemption :

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive de la purge des droits de préemption pouvant grever le BIEN objet des présentes. La notification de la déclaration d'intention d'aliéner sera effectuée par le notaire désigné pour la rédaction de l'acte authentique dès qu'il aura reçu une copie de la présente.

4. Purge des délais de recours et de retrait

La présente promesse de vente est soumise à la condition qu'aucun recours ne sera introduit contre l'arrêté de permis d'aménager au terme des délais de recours contentieux et administratifs et qu'aucune décision de retrait ne soit prise par l'administration au terme des délais de retrait (le délai de retrait a été unifié à 3 mois pour l'ensemble des actes administratifs individuels par la loi ENL du 13 juillet 2006).

5. Obtention de prêt

Commentaire :

Anciennement imposée par la loi la loi Scrivener (loi n°79-596 du 13 juillet 1979), la clause portant condition suspensive de l'obtention du prêt est prévue à l'article L 313-41 du code de la consommation, issu de l'ordonnance du 25 mars 2016. En cas de pluralité de bénéficiaires, chacun d'eux doit apposer la mention manuscrite.

CHOISIR selon les cas :

• **Alternative 1** : Le BENEFICIAIRE de la présente promesse de vente déclare que, s'il lève l'option, il financera le montant de la vente sans recourir à un ou plusieurs prêts relevant du champ d'application de l'article L 313-1 du code de la consommation. Il reproduit ci-dessous, de sa main, la mention suivante :

« Je reconnais avoir été informé de ce que, si je recourais néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par les articles L 313-40 et suivants du code de la consommation. Je soussigné, déclare ne pas vouloir financer la présente acquisition au moyen d'un ou plusieurs prêts. Je reconnais que pour le cas où j'aurai malgré tout recours à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L. 313-41 du Code de la consommation ».

• **Alternative 2** : Le BENEFICIAIRE de la présente promesse de vente déclare que, s'il lève l'option, il paiera le prix de la vente avec l'aide d'un ou plusieurs prêts d'un montant total deeuros, d'une durée d'au moinsans, productif d'intérêts au taux maximum de..... pour cents l'an et destiné à financer l'acquisition en tout ou en partie :

- **alternative 1** : du terrain,

- **alternative 2** : du terrain ainsi que de la construction d'une maison individuelle.

Commentaire :

La cour de cassation a précisé dans un avis du 18 mai 1998 qu'aucune disposition du code de la consommation n'exige que doivent être indiqués dans la promesse (ni dans l'acte de vente) le taux du prêt envisagé, la durée du remboursement et le montant maximum des échéances mensuelles.

Néanmoins, il peut être utile de les préciser afin d'éviter que le bénéficiaire ne sollicite un prêt à des conditions qu'il est certain de ne pas remplir, de façon à obtenir un refus de prêt. S'agissant d'une promesse unilatérale de vente sous seing privé, la durée de la condition suspensive ne doit pas être inférieure à un mois à compter de son acceptation (art. L 312-16 du code de la consommation).

La présente promesse de vente est soumise à la condition suspensive d'obtention de ce ou ces prêts, d'ici leet selon les modalités ci-après définies, faute de quoi la condition suspensive sera considérée comme non réalisée.

Le BENEFICIAIRE de la promesse de vente devra notifier au PROMETTANT, dans les huit jours de leur remise ou de leur réception, les offres à lui faites ou le refus opposé aux demandes de prêt.

Le BENEFICIAIRE s'oblige à déposer ses demandes de prêt dans un délai d'un mois à compter de la présente promesse et à en justifier au promettant à première demande. Le ou les prêts seront considérés comme obtenus dès lors que l'organisme de crédit sollicité aura émis une offre régulière de prêt établie conformément aux dispositions des articles L 312-1 et suivants du code de la consommation et répondant aux conditions ci-dessus, sans qu'il soit nécessaire que le bénéficiaire ait accepté ladite offre. Le prêt sera considéré comme obtenu, par application de l'article 1178 du code civil, lorsque le BENEFICIAIRE aura fait obstacle à l'émission d'une offre de prêt dans le délai imparti, notamment en tardant à déposer une demande de prêt.

Commentaire : *L'article 1178 du code civil : La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. Si le bénéficiaire veut renoncer à la condition suspensive d'obtention de prêt, il devra notifier au promettant, dans les formes et délais applicables à la notification d'obtention de prêts, qu'il dispose des sommes nécessaires pour s'acquitter du prix sans l'aide d'un prêt. Cette notification devra contenir la mention suivante, écrite de la main du bénéficiaire : "Je reconnais avoir été informé de ce que, si je recourais néanmoins à un prêt, je ne pourrais me prévaloir du statut protecteur institué par les articles L 312-1 et suivants du code de la consommation". A défaut de réalisation de l'ensemble de ces conditions, la présente promesse sera caduque.*

ARTICLE 11 : DÉLAI DE RÉTRACTATION

En application de l'article L 442-8 du code de l'urbanisme, la présente promesse ne deviendra définitive qu'au terme d'un délai de dix jours (10) pendant lequel le BENEFCIAIRE aura la faculté de se rétracter sans avoir à se justifier.

Ce délai court à compter du lendemain

- **alternative 1** : de la première présentation de la lettre lui notifiant la présente.
- **alternative 2** : de la date du réceptionné de remise de la présente promesse.

et se termine le

Pour exercer son droit de rétractation, le BENEFCIAIRE devra notifier sa décision au PROMETTANT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. Le cas échéant, les fonds versés lui seront alors restitués dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de sa rétractation

ARTICLE 12 : DUREE ET MODE DE REALISATION DE LA PROMESSE

1 - Délai d'option

Commentaire : *L'option ne peut en aucun cas être exercée avant réalisation de la condition de cessibilité des terrains.*

La réalisation de la présente promesse pourra être demandée par le BENEFCIAIRE, dans un délai de 15 jours :

- **Alternative 1** : à compter de la réalisation de la condition de cessibilité administrative des lots.
- **Alternative 2** : après réception de la lettre recommandée adressée par le promettant au bénéficiaire l'avisant de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives.

Commentaire : *L'alternative 1 permet de passer les ventes sans attendre la réalisation de l'ensemble des conditions. A la levée d'option, la vente sera alors conditionnelle. L'alternative 2 repousse la date de levée d'option et donc la formation de la vente jusqu'à la réalisation de la dernière des conditions. L'envoi de la lettre recommandée avisant le bénéficiaire de la réalisation de l'ensemble des conditions suppose que le promettant se soit assuré de la réalisation de la condition à la charge du bénéficiaire (obtention de prêt). Le choix entre les deux formules dépendra de la gestion commerciale de l'opération.*

Au terme de ce délai et à défaut de réception par le promettant de la levée d'option de la part du bénéficiaire,

- **Alternative 1** : la présente promesse sera considérée comme caduque.

• **Alternative 2** : le délai d'option pourra être prorogé d'un commun accord des parties pour une durée maximale de..... mois. Le prix sera alors révisable dans les conditions prévues à l'article 10. Passé ce délai, et à défaut de levée d'option, la présente promesse sera considérée comme caduque.

Commentaire : *Il est indispensable de prévoir un délai au terme duquel la promesse devient caduque de façon à ce que le promettant soit libéré de son engagement auprès du bénéficiaire et qu'il puisse vendre le terrain à un autre client.*

2 - Forme de la levée d'option :

S'il décide d'acquérir le BIEN, le BENEFICIAIRE devra lever l'option en notifiant au PROMETTANT son engagement d'acquérir le terrain ci-dessus désigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

3 - Substitution de bénéficiaire :

La réalisation de la promesse ne pourra avoir lieu qu'au profit du BENEFICIAIRE qui s'interdit formellement de céder à qui que ce soit le bénéfice de la présente promesse, que ce soit par cession de promesse ou par substitution de bénéficiaire.

Commentaire : *Cette clause est facultative. L'article 52 de la loi du 29 janvier 1993 énonce que : "Est frappée de nullité d'ordre public toute cession à titre onéreux des droits conférés par une promesse de vente portant sur un immeuble lorsque cette cession est consentie par un professionnel de l'immobilier". La cour de cassation a jugé que la substitution de bénéficiaire ne constituait pas une cession de créance. Par conséquent, les formalités prévues à l'article 1690 du code civil garantissant l'information du créancier quant au changement de débiteur ne s'appliquent pas (cass. Civ. 3° 27 nov. 1990 B III, n° 248). La substitution pourrait donc s'opérer sans l'accord du promettant, mais la promesse peut exclure la possibilité de substitution.*

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par :

• **Alternative 1** : Me, notaire à, choisi d'un commun accord entre les parties.

• **Alternative 2** : Me, notaire àavec la participation de Me, notaire àdans le délai maximum d'un mois à compter de la levée d'option.

ARTICLE 13 : INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Comme prix de l'avantage qu'il retire du droit d'option, le bénéficiaire verse, ce jour, entre les mains de (Nom, prénom, profession domicile) qui l'accepte, choisi par les parties en qualité de dépositaire-séquestre, la somme deeuros à titre d'indemnité d'immobilisation forfaitaire de l'immeuble objet de la présente promesse de vente (numéro de chèque, banque, ordre), en application de l'article R 442-12 du code de l'urbanisme.

Commentaire : *Le montant de l'indemnité d'immobilisation ne doit pas excéder 5 % du prix de vente stipulé dans la présente promesse en application de l'article R 442-12 du code de l'urbanisme. À défaut, la promesse est nulle et la jurisprudence requalifie la promesse unilatérale de vente en promesse*

synallagmatique ; celle-ci équivaut à une vente (art. 1589 du code civil). Or la vente du terrain est interdite avant l'achèvement des travaux ou les autorisations de ventes par anticipations. Il est possible de prévoir qu'une partie de l'indemnité sera restituée si le bénéficiaire refuse d'acquiescer avant le terme du délai d'option. En l'absence de cette mention, l'indemnité d'immobilisation a un caractère forfaitaire.

Cette somme reste, conformément à l'article L 442-8 du code de l'urbanisme, déposée sur un compte bloqué.

Les fonds sont indisponibles, incessibles et insaisissables pendant toute la durée de la promesse jusqu'à la conclusion du contrat de vente. Si la vente se réalise, l'indemnité d'immobilisation s'imputera, à due concurrence, sur le prix. En cas de levée d'option dans le délai stipulé et jusqu'à la réalisation de la vente par acte authentique avec paiement du prix, cette somme prendra la nature de clause pénale et servira à garantir le PROMETTANT de la bonne exécution par le BENEFICIAIRE, devenu acquéreur, de ses obligations. En aucun cas, elle ne devra être considérée comme ouvrant au BENEFICIAIRE une faculté de dédit.

Si l'une des conditions suspensives ne se réalise pas, l'indemnité d'immobilisation sera restituée au BENEFICIAIRE dans un délai de trois mois.

Si le BENEFICIAIRE exerce sa faculté de rétractation dans les conditions de l'article L 271-1 du code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds versés les lui restitue dans un délai de 21 jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Commentaire : *L'article L 341-5 du code de la consommation (ex art L 312-16) issu de l'ordonnance du 25 mars 2016 indique qu'en cas de non obtention de prêt, l'indemnité d'immobilisation est productive d'intérêt au taux légal majoré de moitié, à compter du 15^e jour suivant la demande de remboursement.*

Si toutes les conditions suspensives se réalisent, mais que le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option, l'indemnité d'immobilisation sera acquise de plein droit au PROMETTANT et remise à celui-ci par le dépositaire-séquestre.

Si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option, parce qu'ayant fait usage de son droit de réaliser une étude de sol, celle-ci met en évidence la nécessité de réaliser des fondations dont le BENEFICIAIRE estime le coût excessif par rapport à ses prévisions, l'indemnité d'immobilisation lui sera intégralement restituée, pour solde de tout compte, dans un délai d'un mois à compter de sa demande de restitution. Cette demande devra être accompagnée de l'étude de sol et adressée au PROMETTANT par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de validité de la promesse.

Commentaire : *Cette clause excède les obligations légales de l'aménageur. Elle permet au bénéficiaire de reprendre sa liberté, tout en récupérant l'indemnité d'immobilisation, dans le cas où le montant des fondations obérerait de façon excessive son budget. Elle constitue un engagement fort de la part de l'aménageur et atteste de sa capacité à vendre des terrains de qualité.*

ARTICLE 14 : MEDIATION

En application de l'article L. 211-3 du Code de la consommation, le BENEFICIAIRE de la présente promesse est informé qu'en tant que consommateur, il a le droit de recourir à la procédure de médiation de la consommation en cas de litige qui pourrait l'opposer au PROMETTANT.

Le processus de cette médiation est précisé par les articles L. 612-1 à L. 612-5 et R 612-1 à R. 612-5 du Code de la consommation, lesquels prévoient notamment que :

- la médiation est gratuite pour le consommateur à l'exception des frais prévus aux 3^e et 4^e de l'article R. 612-1 du Code de la consommation ;

- le consommateur doit justifier avoir tenté, au préalable, de résoudre son litige directement auprès du PROMETTANT par une réclamation écrite ;
- le médiateur doit être saisi dans un délai de un an à compter de sa réclamation écrite auprès du PROMETTANT ;
- le médiateur, qui doit être inscrit sur la liste des médiateurs agréés par la commission d'évaluation et de contrôle de la médiation, accomplit sa mission avec diligence et compétence, en toute indépendance et impartialité, dans le cadre d'une procédure transparente, efficace et équitable.

Le nom du médiateur dont relève le PROMETTANT et auquel peut s'adresser le consommateur est la société MEDIMOCONSO – contact@medimoconso.fr

Avertissement : *lorsque le bénéficiaire est un consommateur au sens de l'article liminaire du Code de la consommation, il y a lieu, à notre sens, de respecter les articles L. 611-1 et s. du Code de la consommation.*

Ainsi, le promettant professionnel doit proposer au bénéficiaire consommateur une procédure gratuite de médiation en vue de la résolution amiable des litiges (art. L. 611-1 à L. 616-3 et art. R. 612-1 à R. 616-2 du code de la consommation).

ARTICLE 15 : DEMANDE EVENTUELLE DE PERMIS D'AMÉNAGER EN LOTISSEMENT MODIFICATIF

Le BENEFICIAIRE de la présente promesse de vente donne tous pouvoirs au PROMETTANT de modifier le permis d'aménager afin de permettre sa bonne mise en œuvre.

Cette demande de permis d'aménager modificatif en lotissement n'est possible qu'à la condition que la modification éventuelle ne concerne pas le bien, objet des présentes, ni le nombre de lots du lotissement.

ARTICLE 16 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire pourra être sollicité sur l'emprise du terrain, objet de la présente promesse, dès remise par le PROMETTANT d'une autorisation écrite.

Cette autorisation écrite prendra la forme du certificat d'équipement des lots prévu par l'article L. 442-18 b) du code de l'urbanisme établi par le lotisseur sous sa responsabilité.

Commentaire : *Clause prévue uniquement en cas de construction de maisons individuelles*

ARTICLE 17 : PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le versement :

- de la somme de € HT

et de la somme de € TTC

comprenant la TVA au taux de 20 % calculé sur la marge brute (art. 257-7 du code général des impôts et 268 du code général des impôts).

Tout changement du taux de la TVA sur les ventes de terrains ou de son mode de calcul engendrera une réévaluation du prix au profit ou à la perte du BENEFICIAIRE.

Commentaire : La clause concernant le changement de TVA est facultative. Elle permet simplement d'éviter un aléa qui peut jouer en faveur comme en défaveur de chaque partie. Pour rappel, en cas d'acquisition d'un terrain soumis à TVA sur la marge, le promettant en cas de réalisation de la vente sera soumis au paiement des droits d'enregistrement de droit commun. Ces droits d'enregistrements doivent être en principe calculés sur le prix HT. Vous pouvez toutefois prévoir un prix net vendeur TVA incluse dans l'hypothèse où vous ne souhaitez pas dévoiler votre marge. Dans cette hypothèse, les droits d'enregistrement du bénéficiaire seront calculés sur le prix net vendeur TVA incluse.

Ce prix est révisable sur la base de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour l'application de cette révision, l'indice de départ sera le dernier publié au jour de la signature de la présente promesse (indiquer sa valeur). L'indice final sera le dernier publié au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Commentaire : Cette clause est facultative. Elle ne doit pas être confondue avec la clause de révision de prix qui n'intervient qu'au terme du délai d'option. Il convient d'écarter cette clause d'indexation dans le cas où elle nécessiterait une renégociation du prêt sollicité par le bénéficiaire.

Durant le délai de prorogation prévu à l'article 10 de la présente, le prix pourra être révisé à raison depar mois.

Commentaire : Cette clause suppose qu'ait été retenue l'alternative relative à la prorogation de la promesse (article 10).

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

Ce prix comprend les contributions d'urbanisme liées à l'aménagement et mises à la charge du lotisseur mais ne comprend pas celles liées à la construction. A titre indicatif, il est précisé que le BENEFCIAIRE pourra notamment être redevable des contributions d'urbanisme suivantes : Participation d'assainissement collectif, Taxe d'aménagement au taux de droit commun ou majoré.

ARTICLE 18 : ENREGISTREMENT DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente sera enregistrée dans le délai de 10 jours à compter de la date de son acceptation, en application de l'article 1589-2 du code civil. Les frais d'enregistrement sont à la charge du bénéficiaire et ce quelque soit la suite donnée à la présente promesse.

Ces frais s'élèvent à €.

Commentaire : Cette formalité d'enregistrement ne concerne que les promesses unilatérales de vente sous seing privé. A défaut d'enregistrement, la promesse de vente est nulle
Le délai court à compter de l'acceptation de la promesse et non de la levée d'option.

ARTICLE 19 : FRAIS DE LA VENTE EVENTUELLE

Les frais, droits et émoluments de la vente seront supportés par le BENEFCIAIRE.
En levant l'option, il s'oblige à leur paiement.

A titre indicatif, il s'agit :

- des droits de mutation au taux actuel global de% pour un montant de..... €
- de la provision pour frais de notaire (hors frais de prêt)€

- de la provision pour frais de création de l'Association Syndicale	€
- de la provision pour dégradation ou mandat d'intérêt commun	€
- de la quote-part des frais de dépôt des pièces du lotissement	€
TOTAL	€

ARTICLE 20 : DOCUMENTS REMIS AU BENEFICIAIRE

Il est remis ce jour au BENEFICIAIRE qui reconnaît en avoir préalablement pris connaissance :

Au titre des pièces obligatoires, préalablement communiquées au bénéficiaire :

- L'arrêté de permis d'aménager en lotissement,
- Le plan de bornage
- **Alternative 1** : l'attestation de surface de plancher de construction.
- **Alternative 2** : le permis d'aménager établissant la répartition par lot de la surface de plancher de construction.

Commentaire :

Seules les pièces suivantes en application du code de l'urbanisme doivent légalement être communiquées :

- L'arrêté de permis d'aménager
- Le certificat indiquant la surface de plancher de construction (article R 442-11 du code de l'urbanisme).

Rappelons que la répartition de la surface de plancher de construction peut soit être effectuée librement par le lotisseur, qui dans ce cas doit fournir un certificat, soit être fixée directement par l'arrêté de permis d'aménager (article R 442-11 du code de l'urbanisme).

A titre d'information complémentaire :

- Le cas échéant, la demande de modification du permis d'aménager en cours d'instruction,
- Le règlement du lotissement, le cas échéant,
- Une note descriptive de renseignements géotechniques prévue à l'article 4.
- Le cahier des charges ;
- L'autorisation de vente par anticipation (le cas échéant)
- **Alternative 1** : les statuts de l'association syndicale libre.
- **Alternative 2** : la convention de cession des équipements communs à la commune.

Commentaire : *La création d'une association syndicale des acquéreurs n'est plus du tout obligatoire quel que soit le nombre de lots et si le lotisseur s'engage à ce que les équipements soient attribués en propriété divise ou indivise aux acquéreurs de lots.*

Il en va de même, lorsqu'il conclut une convention de cession des équipements à la collectivité publique).

- L'autorisation de vente par anticipation (le cas échéant)

Commentaire : Cette information, non obligatoire, se justifie par une volonté de transparence : le bénéficiaire ayant la faculté de mettre en œuvre la garantie d'achèvement, il est légitime de lui transmettre les coordonnées du garant qui figure dans cette autorisation.

- Le programme des travaux,
- Le plan établi par M.....géomètre expert
.....,
- À titre indicatif, le plan des branchements.

Par ailleurs, le PROMETTANT informe le BENEFICIAIRE qu'il tient à sa disposition l'ensemble des pièces constituant le dossier de permis d'aménager visées à l'article R 441-2 et suivants et R 442-3 et suivants du code de l'urbanisme, consultable également auprès de la Mairie de ou de l'étude notariale de Me
.....

ARTICLE 21 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Fait en exemplaires, dont un pour l'enregistrement,

A..... le.....

Signature

Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du / / mis à jour le / /
Adresse de l'immeuble **code postal ou Insee** **commune**

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹ oui ☐ non ☐
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date / /
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui ☐ non ☐
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N ¹ oui ☐ non ☐
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date / /
- ¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ² oui ☐ non ☐
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M ³ oui ☐ non ☐
prescrit ☐ **anticipé** ☐ **approuvé** ☐ date / /
- ³ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain ☐ autres
- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ⁴ oui ☐ non ☐
⁴ Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T **prescrit et non encore approuvé** ⁵ oui ☐ non ☐
⁵ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐
- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T **approuvé** oui ☐ non ☐
- > L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☐
- > L'immeuble est situé en zone de prescription ⁶ oui ☐ non ☐
⁶ Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐
⁶ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. oui ☐ non ☐

acquéreur / locataire

Modèle Etat des risques, pollutions et sols

en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnement

MTES / DGPR juillet 2018

Etat des nuisances sonores aériennes

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° du / / mis à jour le / /

Adresse de l'immeuble

code postal ou Insee

commune

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB ¹ oui ☐ non ☐
révisé ☐ approuvé ☐ date / /

¹ Si oui, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation ² oui ☐ non ☐
² Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés oui ☐ non ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB ¹ oui ☐ non ☐
révisé ☐ approuvé ☐ / ☐ / ☐ date / /

¹ Si oui, nom de l'aérodrome :

Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :
zone A¹ ☐ zone B² ☐ zone C³ ☐ zone D⁴ ☐
forte forte modérée

¹ (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

² (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

³ (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

⁴ (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quater du code général des impôts. (et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code de l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances présent en compte

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : <https://www.geoportail.gouv.fr/>

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de
peut être consulté à la mairie de la commune de
où est sis l'immeuble.

vendeur / bailleur

date / lieu

acquéreur / locataire

CONTACTS

Romuald PRIEUR-LAURENT

Directeur du service juridique

01 44 20 09 12

r.prieurlaurent@unam-territoires.fr

Laure BERTRAND

Juriste Urbanisme Aménagement

01 44 20 09 13

l.bertrand@unam-territoires.fr