

CT/MP/

103020901

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE VINGT SEPT JANVIER**

**A SAINT-ETIENNE (Loire), 41, rue des Aciéries , au siège de l'Office
Notarial , ci-après nommé,**

**Maître Christophe TEYSSIER, Notaire Associé soussigné de la Société
Civile Professionnelle "Daniel FOURNEL, Philippe FAURE, Christophe
TEYSSIER, Antoine BERINCHY et Morgane PORTE notaires associés", titulaire
d'un Office Notarial dont le siège est à SAINT-ETIENNE, 41, rue des Aciéries, et
ayant un bureau annexe à GENILAC (Loire), 195 allée des Cerisiers ,**

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître
Baptiste FRANCOIS, notaire à LYON, assistant le BENEFICIAIRE.**

**Avec la participation de Me FRANCOIS, notaire à LYON, présent par
visioconférence,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :**

PROMETTANT

La Société dénommée **DUO INVEST**, Société à responsabilité limitée au capital de 10000 €, dont le siège est à SAINT-ETIENNE (42000), 15 Rue Camille de Rochetaillée, identifiée au SIREN sous le numéro 537645467 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-ETIENNE.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **ENVIE RHONE-ALPES**, Société par actions simplifiée au capital de 670000 €, dont le siège est à LYON 7ÈME ARRONDISSEMENT (69007), 12 rue de Cronstadt, identifiée au SIREN sous le numéro 811346568 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée ENVIE RHONE-ALPES acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant la société DUO INVEST

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Concernant la société ENVIE RHONE-ALPES

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée DUO INVEST est représentée à l'acte par Monsieur Fabrice LARDON, ayant tous pouvoirs pour agir en vertu des statuts et d'une autorisation du co-gérant, Monsieur Frédéric BUSQUET, ci-annexée.

- La Société dénommée ENVIE RHONE-ALPES est représentée à l'acte par Monsieur Guido LOCATELLI agissant en qualité de président de la société ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAJ - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE**

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

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

TERMINOLOGIE

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

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

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

TERMINOLOGIE

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

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.
- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A **SAINT-ETIENNE (LOIRE) (LOIRE) 42000 Rue Denise Bastide,**

Un immeuble à usage de halle de messagerie élevé sur sous-sol partiel, d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage partiel à usage de bureaux et locaux annexes et d'un logement de fonction.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DN	177	2 rue Denise Bastide	01 ha 23 a 86 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Précision étant ici faite que l'ACQUEREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du VENDEUR des données figurant sur ledit plan.

Un plan de bornage est également annexé.

Lotissement

Le **BIEN** forme partie du lot 7 et les lots 8, 9, et 10 du lotissement industriel dénommé "BARDOT".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet de la Loire en date du 27 janvier 1969.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître GERMAIN DE MONTAUZAN notaire à SAINT-ETIENNE, le 9 mai 1969, publié au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1, le 18 juin 1969, volume 3319, numéro 10.

L'assiette foncière dudit lotissement a été modifiée par suite d'un arrêté Préfectoral en date du 27 janvier 1969, déposé au rang des minutes de Maître GERMAIN DE MONTAUZAN notaire à SAINT-ETIENNE, le 9 mai 1969, publié au service de la publicité foncière de SAINT-ETIENNE 1 le 18 juin 1969, volume 3319, numéro 10.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

Le **PROMETTANT** vend au **BENEFICIAIRE** les meubles non valorisés dont la liste, établie contradictoirement entre eux, est annexée.

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage industriel et partie habitation en ce qui concerne le logement de gardien.

Le **BENEFICIAIRE** entend affecter à un usage industriel et commercial.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte à recevoir par Me TEYSSIER, notaire à SAINT-ETIENNE.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et 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.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, à sa connaissance, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Il est ici précisé que lesdits biens immobiliers faisaient l'objet d'un bail commercial établi entre la société dénommée CALBERSON, actuel propriétaire, et la société dénommée CALBERSON AUVERGNE, société à responsabilité limitée au capital de 1.724.364,00 €, dont le siège social est à GERZAT (63360), Zone des Plantades, Boulevard de l'Europe, identifiée sous le numéro SIREN 788 060 846 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

Ledit bail commercial a été établi en date à CLICHY, du 2 janvier 2007, pour une durée de neuf (9) années ayant commencé à courir le 1^{er} janvier 2007 pour se terminer le 31 décembre 2015.

Ce bail commercial a également fait l'objet d'un avenant en date à GENEVILLIERS, du 13 avril 2017, avec prise d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2017.

Le PROMETTANT déclare que ladite société CALBERSON AUVERGNE a quitté les lieux depuis le 6 janvier 2020.

Concernant le logement de fonction, le PROMETTANT déclare que Madame Pascale MEREO a quitté les lieux le 30 septembre 2019.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **NEUF CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (970 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par l'agence GERARD GUYOT CONSEILS titulaire d'un mandat donné par l'ACQUEREUR, ainsi déclaré.

En conséquence, l'ACQUEREUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42 000,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL


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

Prix	970.000,00 €
Frais de la vente (Droit commun)	71.000,00 €
Frais de mise en place des garanties	
Frais de négociation	42 000,00 EUR

Travaux
Ensemble

2.400.000,00 EUR
3.483.000,00 €

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire										
	Trésorerie DIR DEPT FINANCES PUBLIQ LOIRE 11 RUE MI-CAREME BP 502 42007 ST ETIENNE CEDEX 1			Domiciliation :		SIEGE SOCIAL				
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
				40031	00001	0000170669J	11			
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR80	4003	1000	0100	0017	0669	J11
SCP FOURNEL FAURE CHAZOTTES-LECONTE TEYSSIER NOTAIRES ASSOCIES COMPTE CLIENT 41, rue des Aciéries BP 109 42003 ST ETIENNE CEDEX				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCG FR PP						

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Les parties ont convenu de fixer l'indemnité d'immobilisation à la somme de QUARANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (48 500,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les DIX (10) jours de la régularisation des présentes, à la comptabilité du notaire participant la somme de QUARANTE-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (48 500,00 EUR).

Il déclare être bien informé des modalités de restitution ci-après développé.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme caduque, et le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes, et ce si bon semble au **PROMETTANT**.

2. Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu VENDEUR ;

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci;

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Obtention de prêts

Qu'il soit obtenu par le **BENEFICIAIRE** un ou plusieurs prêts.

Pour l'application de cette condition suspensive, il est convenu au titre des caractéristiques financières des prêts devant être obtenus :

- **Que leur montant total soit d'un maximum de TROIS MILLIONS D'EUROS (3 000 000,00 EUR).**
- Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, soit d'un montant maximum de 1,50 % hors assurances
- Que la durée maximale de remboursement soit de **20 ans**.
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts **avant le 31 mars 2021**, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif de prêts au plus tard **le 30 avril 2021**. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

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

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

A l'intérieur du délai fixé pour l'obtention de son ou ses accords définitifs de prêts, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer au bénéfice de cette condition suspensive, soit en acceptant des prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces acceptations au **PROMETTANT**, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt. Cette volonté nouvelle fera, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au **PROMETTANT**.

Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire **purgé de tous recours et retrait** avant **le 30 septembre 2021** prorogé d'une durée maximum d'un mois en cas de demande de pièces complémentaires pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

« Réhabilitation lourde du bâtiment existant avec modification des façades, toitures et création d'ouvertures ».

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce **avant le 28 février 2021** au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables et de procéder à l'affichage.

Le PROMETTANT s'engage également à retirer dès l'obtention par le BENEFICIAIRE de l'autorisation administrative ci-dessus purgée des voies de recours et de retrait, tout permis de construire qu'il aurait obtenu sur la parcelle objet des présentes.

La présente convention est consentie sous la condition que l'opération envisagée ne donne pas lieu à une surtaxe liée au permis de construire et que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées qui nécessiterait, au regard du projet du **BENEFICIAIRE** ci-dessus défini, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes, pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'étude de sol effectué.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

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

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

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

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

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

Le BENEFCIAIRE s'engage à procéder à l'affichage dans les 8 jours de l'obtention dudit permis et à en informer le PROMETTANT.

Transfert du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives ou par le comportement fautif du bénéficiaire entraînant le versement de l'indemnité d'immobilisation au PROMETTANT, le BENEFCIAIRE devra faire procéder au transfert de ce permis et ce, à titre purement gratuit.

Acquisition préalable du bien par le vendeur

La régularisation de la vente est soumise à la régularisation de l'acquisition du bien objet des présentes par le PROMETTANT qui a régularisé une promesse de vente le 24 novembre 2020 pour une durée expirant le 30 juin 2021.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFCIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFCIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFCIAIRE** dans tous ses droits et actions.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

Relation de la condition particulière figurant dans l'acte d'acquisition des 7 et 24 novembre 1969

"CONDITIONS PARTICULIERES"

En outre, il est spécialement convenu ce qui suit

"I. - Dans le règlement de Lotissement ci-dessus intégralement rapporté, il a été mentionné au paragraphe "Canalisation de l'Isérable" et au paragraphe "Exonération" l'existence d'un ancien tunnel minier dans lequel passe le ruisseau l'Isérable, à l'aplomb "de la limite Est des lots 10 et 6 du lotissement.

"Cet ouvrage fait partie des réseaux communs du lotissement et traverse les parcelles cadastrées sous les numéros 968 pour une contenance de trente-six mille six cent quatre-vingt-neuf mètres carrés et numéro 971 pour une contenance de dix mille cent cinquante-cinq mètres carrés de la section B.

"A ce titre son incorporation éventuelle au Domaine public communal, son usage et son entretien seront déterminés par le Syndicat des acquéreurs mentionné au cahier des "charges du lotissement.

"L'existence de ce tunnel constitue en outre une servitude grevant non seulement "les lots 6 - 10 et 11, mais aussi la voie centrale du lotissement et la zone verte côté "rue du Serment du Jeu de Paume.

"Les acquéreurs tant des lots 6 - 10 et 11 traversés ou longés par cet ouvrage que "des autres lots du lotissement y étant intéressés par son caractère d'ouvrage commun, feront leur affaire personnelle sans recours contre l'Etablissement vendeur de l'existence "même de cet ouvrage et de son entretien.

-II. De même à l'article 13 du règlement de lotissement il a été précisé que "l'Isérable qui coulait alors à l'air libre et traversait le terrain loti jusqu'au tunnel serait "dévié à l'intérieur du lotissement suivant un tracé indiqué au plan joint à ce règlement.

Il est précisé à ce sujet que depuis l'Isérable a été canalisé en tuyaux ARMCO dans la partie désignée par les lettres AB au plan des lieux indiquant les positions "actuelles et définitives de cette canalisation ; lequel plan demeurera ci-joint et annexé "après mention. L'Isérable se trouve ainsi canalisé sur tout le lotissement, la partie AB par des tuyaux ARMCO ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, et la partie BC par le tunnel ci-dessus mentionné.

"Ce ruisseau canalisé traverse dans son tracé actuel les lots 7 et 11 et longe les "lots 6 et 10. En outre, il traverse en deux endroits la voie principale du lotissement.

"Jusqu'à son transfert éventuel dans le domaine public l'entretien de ce ruisseau "canalisé et des ouvrages le concernant incombera à l'ensemble des propriétaires du "lotissement dans des proportions qui seront fixées par le Syndicat des propriétaires "

L'assiette foncière dudit lotissement a été modifié, par suite d'un arrêté

Préfectoral en date du 27 janvier 1969, déposé au rang des minutes de Maître GERMAIN de MONTAUZAN du 9 mai 1969, publié au premier bureau des hypothèques de SAINT-ETIENNE, le 18 juin 1969, volume 3319 numéro 10.

Mines

L'article 16 de la loi du 15 juillet 1994 (art 75-2 du Code Minier) précise que

" 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."

Cet article s'applique à toute forme de mutation immobilière.

Il est rappelé que les biens objets des présentes, sont situés dans le périmètre d'exploitation d'une concession minière.

Le vendeur ne donne aucune garantie à l'acquéreur s en ce qui concerne la responsabilité des exploitants miniers c'est-à-dire les **HOUILLERES DE BASSIN DU CENTRE ET DU MIDI**, relativement aux dégâts qui auraient pu être causés ou le seraient à l'avenir aux biens vendus par leurs travaux d'extraction ou autres.

Le vendeur rappelle toutefois la clause contenue dans les actes d'acquisition des 7 et 24 Novembre 1969 et du 29 janvier 1973 ci-après littéralement transcrites :

"CLAUDE D'EXONERATION"

Monsieur TACQUET ès-qualités déclare :

"- que les travaux d'Exploitation Minière susceptibles de causer des dégâts sur le "terrain vendu ont cessé depuis longtemps.

"Il est formellement convenu à cet égard, que les HOUILLERES DE BASSIN DU CENTRE ET DU MIDI ne seront tenues à aucune garantie, quant aux conséquences de "ces travaux anciens sur terrain vendu, quels que puissent être les dégâts en résultant. Par contre, si contrairement aux prévisions, l'exploitation reprenait sous le terrain vendu, les Houillères de Bassin du Centre et du Midi seraient responsables dans les termes du droit commun des dégâts que cette nouvelle exploitation aura causés au terrain vendu et à toutes constructions y édifiées."

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

- Urbanisme

Enonciation des documents obtenus

Note de renseignements d'urbanisme

Afin d'informer le **BENEFICIAIRE**, une note de renseignements d'urbanisme a été téléchargée sur le site de la commune. Cette note est annexée.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de cette note.

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

Courrier de la Ville de SAINT-ETIENNE

Une correspondance émanant de la Ville de SAINT-ETIENNE a été délivrée le 7 novembre 2019, faisant apparaître les biens immobiliers objets des présentes ne font pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril portant interdiction d'habiter ou d'utiliser.

Il ne figure pas non plus dans une zone susceptible d'être infestée par les termites, ou les mérules, mais pourrait être concerné par les dispositions du décret du 25 avril 2006 sur la lutte contre le saturnisme si sa construction est antérieure au 1^{er} janvier 1949.

Certificat de numérotage

Un certificat de numérotage annexé a été délivré par l'autorité compétente le 29 octobre 2019. Il résulte de ce certificat que l'immeuble est situé 2-4 rue Denise Bastide à SAINT-ETIENNE (42000).

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT "BARDOT"

LOTISSEMENT

L'immeuble constitue l'un des lots du lotissement dénommé "BARDOT".
Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

NON-MAINTIEN DES REGLES D'URBANISME PROPRES AU LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement cessent de s'appliquer aux termes de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 442-9 du Code de l'urbanisme.

Actuellement le lotissement se trouve dans une zone concernée par un plan local d'urbanisme.

Les quatre premiers alinéas de l'article L 442-9 sont ci-dessous littéralement rapportés :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan

local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6."

Cette règle de caducité ne s'applique qu'à l'égard des dispositions réglementaires urbanistiques édictées par l'administration, en conséquence tous les droits et obligations non urbanistiques pouvant être contenus dans le cahier des charges, s'il en existe un, subsistent à l'égard des colotis.

Il résulte d'un courrier délivré par la Commune de SAINT ETIENNE et annexé, notamment que :

- ce sont les règles du Plan Local d'Urbanisme qui sont applicables dans ce lotissement,
- les documents approuvés de ce lotissement n'ont pas fait l'objet de modification en vertu des articles L315-3, L315-4 et L315-7 du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare qu'il ressort des énonciations du titre de propriété que ledit **BIEN** a été édifié :

- suivant permis de construire délivré le 17 octobre 1969 par la mairie de SAINT-ETIENNE (Loire) sous le numéro 26.394
- la déclaration d'achèvement des travaux a été effectuée en mairie le 30 janvier 1974, lesdites constructions étant achevés depuis le 15 mars 1970,
- l'avis conforme a été donné par les services techniques de la mairie de SAINT-ETIENNE, le 4 février 1974.

Ce **BIEN** a fait l'objet d'une extension, pour la création de bureaux d'une SHON de 311 m² suivant :

- permis de construire délivré le 28 avril 1995 par la mairie de SAINT-ETIENNE sous le numéro 42.218.95.68
- le certificat de conformité a été obtenu, ainsi qu'il résulte du certificat délivré par les archives municipales de la ville de SAINT-ETIENNE.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

	construire antérieur au 1er janvier 1949)		
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

En ce qui concerne la partie « locaux industriels » :

L'immeuble étant affecté à un usage professionnel et industriel les dispositions des articles L1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb ne sont pas applicables aux présentes.

En ce qui concerne la partie relative au logement de fonction :

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

En ce qui concerne les locaux à usage industriels :

Un état établi par le Cabinet DEKRA INDUSTRIEL sis à LIMOGES (87008), 19 rue Stuart Mill, PA Limoges Sud Orange le 25 septembre 2019, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Il a été repéré des produits et matériaux contenant de l'amiante.

En ce qui concerne les locaux à usage de logement de fonction :

Un état établi par le Cabinet DEKRA INDUSTRIEL sis à LIMOGES (87008), 19 rue Stuart Mill, PA Limoges Sud Orange le 17 septembre 2019, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

Il n'a été repéré des produits et matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Les parties déclarent que le **BIEN** ne possède pas d'installation intérieure de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **BIEN** dispose d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

En ce qui concerne les locaux à usage industriel :

Les locaux n'étant pas à usage d'habitation mais uniquement à usage industriel, il n'y a pas lieu à produire de rapport de diagnostic relatif à l'installation intérieure d'électricité.

En ce qui concerne le local à usage de logement de fonction :

Le **PROMETTANT** a fait établir un état de celle-ci par ledit Cabinet DEKRA, répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 10 septembre 2019, annexé.

Les conclusions sont les suivantes : l'installation comporte certaines anomalies pour lesquelles il est recommandé d'agir.

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** qu'en cas d'accidents électriques consécutifs aux anomalies pouvant être révélées par l'état annexé, sa responsabilité pourrait être engagée tant civilement que pénalement, de la même façon que la compagnie d'assurances pourrait invoquer le défaut d'aléa afin de refuser de garantir le sinistre électrique. D'une manière générale, le propriétaire au jour du sinistre est seul responsable de l'état du système électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi par le Cabinet DEKRA, susnommé le 10 septembre 2019, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- **DPE VIERGE : CONSOMMATIONS INEXPLOITABLES**

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du **PROMETTANT** des informations contenues dans ce diagnostic.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Concernant le logement de fonction, le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe pas de détecteur de fumée.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, d'origine ou installés sur l'existant, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination ou affectent sa solidité.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par LA SOCIETE STEPHANOISE DES EAUX en date du 21 novembre 2019 dont une copie est ci-annexée.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de

l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers approuvé.

Les risques pris en compte sont : tassement.

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 2.

Radon

L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant 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 de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"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 sa 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."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone 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 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 sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur 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."

Le décret n° 2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. L'article R. 125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols (SIS) seront arrêtés par le préfet du département entre le 1^{er} janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance. Etant précisé que l'article R. 125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

Aux termes des dispositions de l'article R. 125-27, l'obligation d'information découlant pour le Vendeur des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement est applicable à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés de création des SIS.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à ce jour, les Biens ne sont pas à sa connaissance situés en secteur d'information des sols.

Le **PROMETTANT** déclare que les informations environnementales dont il dispose sont exposées aux articles suivants relatifs aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux déchets.

Consultation des bases de données publiques

Les fiches résultant de la consultation de ces bases de données publiques demeurent ci-annexées

BASOL

La fiche détaillée RHA 4205702 au nom de la SARL TRANSLOIRE de la base de données BASOL, développée par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du

Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire - Direction Générale de la Prévention et des Risques (DGPR) recense les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (<http://basol.environnement.gouv.fr>).

BASIAS

La base de données BASIAS, développée par le Bureau des Ressources Géologiques et Minières pour le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire, propose un inventaire des sites industriels et des activités de service, en activité ou non, susceptibles d'engendrer une pollution (<http://basias.brgm.fr>).

Installation classée

La base de données mise en place par le ministère permet de rechercher les installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement en activité selon des critères géographiques, le type d'activité ou un régime particulier (SEVESO, IPPC...). ("www.installationsclassées.developpement-durable.gouv.fr")

Aux termes d'un courrier en date du 4 novembre 2019 émanant des services de l'Etat, il est indiqué qu'il a été délivré un récépissé de déclaration au titre d'une installation de transformateur PCB mais au nom et pour le compte de la Société d'Agence et de Diffusion, société sans lien avec le PROMETTANT.

Ce dernier confirme par ailleurs, l'absence d'un tel ouvrage sur le bien vendu.

Georisques

La base de données du site Georisques.gouv.fr développé par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) et l'Etat représenté par la Direction Générale de la Prévention des Risques (DGPR).

Déclaration du BENEFICIAIRE

Pour l'application des dispositions qui précèdent, le BENEFICIAIRE déclare que la destination qu'il entend donner aux BIENS est une activité industrielle et commerciale.

Déclaration du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** déclare, en application des dispositions de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement :

- qu'il n'a pas exploité personnellement sur le terrain vendu une installation classée soumise à autorisation, ou à enregistrement au titre de la législation sur les Installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'à sa connaissance les BIENS n'ont pas fait l'objet de modification d'exploitation qui aurait nécessité une autorisation ou déclaration ou enregistrement conformément à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),

- qu'à sa connaissance, le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992), autre que celle éventuellement révélée dans le diagnostic environnemental ci-après visé ;

- qu'il n'a reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, aucune injonction de faire des travaux de remise en état du bien objet des présentes ;

- Qu'il n'a pas connaissance de désordres ou inconvénients importants pouvant résulter de l'activité exploitée dans l'IMMEUBLE autre que ceux éventuellement révélés dans le diagnostic environnemental ci-après visé ;

- Qu'à sa connaissance, il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou

enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, autre que celle éventuellement révélée dans le diagnostic environnemental ci-après visé ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1972 ;

Audit environnemental

Le **PROMETTANT** déclare qu'il a fait réaliser le diagnostic ci-après relaté :

Un diagnostic "VERIFICATION DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES SOLS" a été établi par la société DEKRA en date du 25 Octobre 2019, concluant ce qui suit littéralement rapporté :

« CALBERSON SAS souhaite réaliser un diagnostic de la qualité environnementale des sols vis-à-vis d'éventuelles activités ayant pu entraîner des pollutions sur son site de Saint-Etienne.

Le site à l'étude est référencé dans les bases de données BASIAS (RHA4205702), mais il n'est pas référencé dans les bases de données ICPE, BASOL, et SIS.

La zone d'étudiée repose sur des mines d'exploitation de charbon, et était occupée par des terrils.

Durant les années 70, le site a été terrassé afin d'accueillir le bâtiment actuel.

La cuve enterrée de gazole a été inertée en 2008.

L'étude de vulnérabilité des milieux a permis de mettre en évidence :

- *Des remblais reposant sur des couches de grès et schiste,*
- *La présence potentielle d'eau à environ 10 m de profondeur,*
- *L'absence de cours d'eau et d'espace protégé à proximité du site,*
- *L'absence de périmètre de protection ou captage AEP en aval hydraulique,*
- *La présence de sept sites BASIAS dans un rayon de 200 m autour du site,*
- *La présence d'habitations à l'est du site.*

Neuf sondages de sols (S1 à S9) de 2m à 4m de profondeur ont été réalisés le 30/09/2019 par l'entreprise BALLANSAT FORAGES sous-traitant de DEKRA. Aucun impact visuel n'a été observé sur les sondages seul des odeurs de solvants ont été remarqué au droit du sondage S4 (parking arrière).

Les résultats d'analyses sur le milieu sol mettent en évidence :

- *De faibles anomalies en HCT C10-C40, en BTEX et HAP,*
- *De fortes anomalies en arsenic au droit des sondages S8 et S9 (3-4m)*

L'ensemble de ces anomalies peut s'expliquer par la présence de remblais miniers sur le site à l'histoire de cette zone.

Visite de site (Mission A100),

La visite de site a été réalisée par M. Gary GRECH, le 10/09/2019. Lors de la visite, il a été observé des activités de logistique réception, tri et envoi de colis. Le site présente une ancienne aire de dépotage et distribution de carburants comprenant une ancienne cuve de gazole enterrée proche de l'entrée du site. Cette cuve a été inertée au béton en 2008.

Un enrobé est présent sur l'ensemble du parking extérieur, cet enrobé est globalement en bon état. Un stock de bonbonne de gaz est présent sur la partie sud-

est du site pour l'approvisionnement des charriots élévateurs du site.

Etude historique et documentaire (Mission A110)

Le site à l'étude est référencé dans les bases de données BASIAS (RHA4205702), mais il n'est pas référencé dans les bases de données ICPE, BASOL, et SIS.

La zone étudiée repose sur des mines d'exploitation de charbon, et était occupé par des terrils. Durant les années 70, le site a été terrassé afin d'accueillir le bâtiment actuel ainsi que la cuve à fioul.

La cuve à fioul a quant à elle été inertée depuis 2008.

Zones sensibles

Quatre zones sensibles sont présentes :

- Zone de dépotage avec aire de distribution,
- Cuve enterrée de gazole,
- Aire de stationnement,
- Remblais anthropiques et anciennes activités minières.

Les polluants potentiels sont les HCT (C10-C40), HAP, BTEX, COHV et métaux.

Etude de vulnérabilité des milieux (Mission A120)

L'Etude de vulnérabilité des milieux a permis de mettre en évidence :

- Des remblais reposant sur des couches de grès et schiste,
- L'absence de périmètres de protection au captage AEP, en aval hydraulique,
- L'absence d'ouvrages (puits, forages) à proximité du site,
- L'absence de cours d'eau et d'espace protégé à proximité du site,
- La présence de sept sites BASIAS dans un rayon de 200 m autour du site,
- Présence d'un site BASOL dans un rayon de 329 m,
- La présence d'habitations à l'est du site.

Prélèvements des sols (Mission A200)

Les travaux de reconnaissance du sous-sol du site, sous-traités à l'entreprise Ballansant Forage et supervisés par DEKRA, se sont déroulés le 30 septembre 2019.

Ils ont consisté en la réalisation de 9 sondages (nommés S1 à S9) au moyen d'une tarière mécanique. Les sondages ont atteint une profondeur maximale d'investigation de quatre mètres. Les investigations ont été menées au droit des principales installations à risques présentant un potentiel de contamination des sols.

Interprétation des résultats (Mission A270)

Les résultats d'analyses sur le milieu sol mettent en évidence :

- De faibles anomalies en HCT C10-C40, e, BTEX, et en HAP,
- Des fortes anomalies en arsenic au droit de sondage S9 (3-4m)

L'ensemble de ces anomalies peut s'expliquer par la présence de remblais miniers sur le site lié à l'historique de cette zone.

Toutefois, les concentrations en arsenic peuvent entraîner un risque sanitaire et environnemental seulement si des travaux de terrassement sont entrepris. Ces

concentrations importantes n'ont été détectées en profondeur entre 3m et 4m, ce qui permet de minorer le risque d'exposition.

A noter que le fond géochimique de la ville de Saint Etienne est marqué par de fortes concentrations en arsenic dues au passif houlier connu.

Recommandations

Au regard de la présente étude, DEKRA INDUSTRIAL, préconise :

- *Au vue des anomalies en métaux au droit de la zone de l'ancienne cuve, le maintien de la couverture en enrobé actuelle.*
- *Certaines mesures de protection seront à prendre lors d'éventuels travaux de terrassement des terres, afin d'empêcher l'exposition des ouvriers et autres personnes susceptibles d'être en contact avec les terres (avertissement du personnel, port de gants, masques, vêtements de protection, limitation des envols de poussières, port de masque FFP3, ...)*
- *Poursuivre la surveillance de la façade et la toiture en amiante. »*

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir reçu dès avant les présentes une copie dudit rapport dont une copie est demeurée ci-annexée.

Convention des parties

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été en mesure, tant par lui-même qu'avec le concours de ses propres conseils, de prendre connaissance du rapport sus-énoncé, d'analyser ses conclusions et préconisation, de procéder à la visite de l'Immeuble, d'avoir pu procéder à ses propres sondages et études et d'apprécier ainsi la situation environnementale du sol et du sous-sol des Biens.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, l'autorisant soit à demander soit la résolution de la vente, soit la restitution d'une partie du prix, soit la remise en état des biens aux frais du Vendeur, en cas de découverte d'une pollution constatée rendant le terrain impropre à la destination sus-énoncée, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution.

Plus généralement le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, sans recours contre le **PROMETTANT**, des contraintes et des conséquences de tous ordres, notamment financières, techniques et juridiques de la situation environnementale du sol et du sous-sol des Biens.

ETAT ENVIRONNEMENTAL DU BIEN - DECHETS

Rappel de la réglementation

Pour l'information des Parties, les dispositions de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement sont ci-après relatées :

" Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]".

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :

Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres

polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre, elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Les Parties sont également informés que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement,

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre ».

« Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. »

« Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

La gestion des déchets comporte, au sens de l'article L. 541-1 du Code de l'environnement, les opérations de collecte, transport, valorisation et élimination, plus généralement toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final.

Déclaration du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'a pas connaissance de l'existence sur le terrain vendu, de déchets abandonnés, déposés ou traités contrairement aux prescriptions dudit Code

- et qu'il n'a reçu, personnellement, aucune mise en demeure de Monsieur le Maire du lieu de situation des Biens, lui enjoignant, au titre de son pouvoir de police, conformément aux dispositions dudit Code, d'assurer l'élimination desdits déchets.

Convention des Parties

Dans les rapports entre les Parties, le **BENEFICIAIRE** sera considéré comme détenteur des déchets susvisés dont s'agit au sens des articles L. 511-1 et L. 541-2 du Code de l'environnement et prendra à sa charge exclusive le traitement et l'élimination des éventuels déchets se trouvant sur les Biens, le tout sans recours contre le **PROMETTANT**.

Il est fait observer que le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation sus-relatée que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Les conventions ci-dessus ne sauraient être considérées comme un abandon de déchets au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

Règlementation relative aux réservoirs enterrés

Il est rappelé aux Parties les dispositions de l'arrêté ministériel du 22 juin 1998 concernant les réservoirs enterrés de liquides inflammables et leurs équipements annexes et notamment l'obligation :

- d'effectuer le premier contrôle d'étanchéité au plus tard quinze ans après la date de mise en service pour les réservoirs simple enveloppe et au plus tard vingt-cinq ans après la date de première mise en service pour les réservoirs à simple paroi ;
- de renouveler le contrôle tous les cinq ans ;
- de mettre les cuves en conformité si nécessaire.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il **existait** sur le terrain des Biens une station-service gazoil et qu'à ce jour ladite station-service n'est plus en service, que la cuve a

été nettoyée, dégazée et inertée avec du béton, ainsi qu'il résulte de la facture de la société DMF MORINFIOUIL en date du 9 juillet 2008 ci-annexée.

PLUS-VALUES

L'immeuble entrera dans le patrimoine du **PROMETTANT** aux termes d'une acquisition à venir au plus tard le **30 juin 2021**.

Le régime des plus-values applicable à la vente est le suivant : Impôt sur les sociétés.

Le représentant de la société **VENDERESSE** déclare sous sa responsabilité que ladite société a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et qu'elle est passible de l'impôt sur les sociétés ;

En conséquence, la présente mutation n'entre pas dans le champ d'application de l'article 150U du Code général des impôts comme étant consentie par une société ne relevant pas des articles 8 à 8ter du même code.

DELAÏ

La promesse de vente est consentie pour **une durée expirant le 30 novembre 2021**, à 18 heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai. La levée d'option par le **BENEFICIAIRE**, si elle est effectuée, transformera la promesse unilatérale de vente en vente. Cette vente restera placée sous les seules conditions suspensives encore pendantes le jour de la levée d'option, sauf si renonciation de la part du **BENEFICIAIRE** à ces dernières.
- Dans ce dernier cas, la signature de la vente devra intervenir au plus tard dans les quinze jours ouvrés suivant l'expiration de la durée de validité de la promesse, et le transfert de propriété restera reporté au jour de la signature dudit acte de vente et du paiement du prix de vente et des frais. Cette levée d'option sera effectuée par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le **BENEFICIAIRE** et devra être accompagnée du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,

- et de manière générale de tous comptes et proratas.

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Christophe TEYSSIER, notaire soussigné, avec la participation de Me FRANCOIS, notaire participant.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquiescer.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le

BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale de droit français que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu :

- qu'au profit d'une société soit de droit français, ayant son siège social en France et qu'il soit justifié auprès du vendeur de l'origine des fonds destinés à l'acquisition au vue de la réglementation relative à la lutte contre le blanchiment d'argent,

- Que celle-ci ne porte pas atteinte à l'indivisibilité de la promesse
- Qu'elle n'aggrave en aucune manière directement ou indirectement les obligations du PROMETTANT ni ne modifie les charges et conditions de la promesse
- qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de 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 **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Il est entendu entre les parties que le **PROMETTANT** détient seul les droits nés du contrat d'assurance jusqu'au transfert effectif de la propriété par la

constatation authentique de la réalisation des présentes, ce transfert emportant transmission de ces droits.

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffe-eau, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter préalablement à la vente, les caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tout encombrants" de ces lots.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clefs au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**.
- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils

protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinq cents euros (500,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

Fiscalité

L'ACQUEREUR prendra le cas échéant l'engagement de construire.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;

- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

**COMMUNICATION DES PIECES
ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** déclare et reconnaît que lui a été remis dès avant ce jour une documentation sur les **BIENS**, qu'il a été en mesure d'en prendre connaissance par lui-même préalablement à la signature des présentes, lui ayant permis d'analyser les conditions de la vente et la situation de l'Immeuble au regard des différentes règles notamment sur le plan juridique, technique, locatif, fiscal et administratif, applicables à l'Immeuble, s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards et notamment s'être entouré de tous conseils de son choix en vue des présentes.

Le **PROMETTANT** déclare que l'étude des **BIENS** que le **BENEFICIAIRE** a effectué et a fait effectuer, constitue pour lui un élément déterminant de son choix de lui vendre les **BIENS**.

EVENEMENT SANITAIRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si une menace sanitaire ou une crise sanitaire grave impliquant toutes les deux des mesures coercitives sur les personnes, voire des mesures d'urgence, prises par l'Etat ou ses représentants locaux, venait à se produire durant la validité des présentes (notamment une épidémie), celles-ci seraient prorogées automatiquement autant que ces mesures seraient en place.

Il sera tenu compte de l'impact de ces mesures sur le délai d'obtention des documents nécessaires à la perfection de la vente et sur l'activité des services publics et des tiers fournisseurs (notamment les diagnostiqueurs, les déménageurs, les établissements bancaires, services instructeurs du PC, ...), de sorte que le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux trente jours calendaires qui suivront la date de levée de ces mesures, **sans que cette prorogation puisse excéder le 30 mars 2022.**

Si cette menace ou cette crise se révélait alors que les conditions suspensives (notamment celle d'obtention de prêt) n'étaient pas toutes levées, leur échéance de réalisation serait prolongée selon les mêmes modalités que celles sus-indiquées. Il en serait de même pour la levée d'option si elle venait à être prévue.

Telles sont les conventions des parties sous réserve de dispositions légales spécifiques différentes et d'ordre public.

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux

mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres Daniel FOURNEL, Philippe FAURE, Bernard CHAZOTTES-LECONTE et Christophe TEYSSIER, Notaires associés à SAINT-ETIENNE (Loire), 41, rue des Aciéries. Téléphone : 04.77.49.53.49 Télécopie : 04.77.33.70.43 Courriel : formalites.scp-fournel@notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi


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

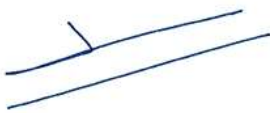
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Le Notaire participant recueillant pour sa part la signature du BENEFICIAIRE.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Recueil de signature à LYON CEDEX 01

<p>Monsieur Guido LOCATELLI représentant ENVIE RHONE-ALPES a signé à LYON CEDEX 01 le 27 janvier 2021</p>	
---	--

<p>et le notaire Me FRANCOIS Baptiste a signé à LYON CEDEX 01 L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT-SEPT JANVIER</p>	
---	--

Recueil de signature de Me TEYSSIER CHRISTOPHE

<p>M. LARDON Fabrice représentant de la société dénommée DUO INVEST a signé</p> <p>à SAINT ETIENNE le 27 janvier 2021</p>	
<p>et le notaire Me TEYSSIER CHRISTOPHE a signé</p> <p>à SAINT ETIENNE L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE VINGT SEPT JANVIER</p>	