

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SOUS SEINGS PRIVES**

**ENTRE LES SOUSSIGNES CI-APRES NOMMES**

Le plan de l'acte est le suivant :

**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES  
IDENTIFICATION DES PARTIES  
AUTORISATION DE LOTIR  
DESIGNATION  
DELAI - REALISATION  
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE  
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES  
CONDITIONS GENERALES  
CONDITIONS SUSPENSIVES  
INDEMNITE D'IMMOBILISATION  
RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES  
FISCALITÉ  
FRAIS  
AFFIRMATION SINCERITE**

**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES**

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

- Le **"PROMETTANT"** désignera le ou les promettants, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BENEFICIAIRE"** désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le **"BIEN"** désignera l'immeuble objet des présentes.

**TITRE PREMIER - ELEMENTS DESCRIPTIFS**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**"PROMETTANT"**

La Société dénommée **SNC GECYM**, Société en nom collectif au capital de 1.000,00 EUROS €, dont le siège est à FRANCHEVILLE (69340), 10 Avenue du Chater, identifiée au SIREN sous le numéro 793652462 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON.

**"BENEFICIAIRE"**

Monsieur David Paul **PARSONS**, ingénieur de recherche, et Madame Audrey Laureenne Perrine **HADJIDJ**, responsable de mission bâtiment, son épouse, demeurant ensemble à VILLEURBANNE (69100) 34 Rue du Luizet.

Monsieur est né à PAU (64000) le 20 mars 1983,

Madame est née à MARSEILLE 1ER ARRONDISSEMENT (13001) le 13 mars 1988.

Mariés à la mairie de VOLX (04130) le 25 août 2012 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.  
 Madame est de nationalité française.  
 Résidents au sens de la réglementation fiscale.

### **QUOTITES ACQUISES**

Monsieur David **PARSONS** et Madame Audrey **HADJIDJ**, son épouse, acquiert la pleine propriété pour le compte de la communauté existant avec son conjoint.

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La Société dénommée **SNC GECYM** est représentée à l'acte par Monsieur Cyril **MANGINO**, domicilié à TASSIN LA DEMI LUNE (69160), 9 Impasse de l'Aigas, né à LYON (69003) le 16 juillet 1973, agissant en qualité de gérant de la société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

- Monsieur David **PARSONS** et Madame Audrey **HADJIDJ**, son épouse, sont présents à l'acte.

### **PERMIS D'AMENAGER**

Le **PROMETTANT** a obtenu un permis d'aménager de la Mairie de MIRIBEL (Ain) le 16 novembre 2016 sous le numéro **PA00124916A0001**, dont une copie est demeurée ci-jointe.

Ce permis a autorisé la création de **5** lots privatifs de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

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

**Le PROMETTANT s'engage à procéder à l'affichage du permis d'aménager sur le terrain d'assiette du lotissement dans les plus brefs délais et à faire constater cet affichage par au minimum deux exploits d'huissier.**

A titre d'information sont rapportées les dispositions de l'article L442-14 du Code de l'urbanisme :

*"Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :*

*1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;*

*2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.*

*Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables."*

### **DESIGNATION DU TERRAIN VENDU**

#### **A MIRIBEL (01700), Lieudit Terre de la Cour,**

Une parcelle de terrain à bâtir viabilisée d'une superficie de **500 m<sup>2</sup>** formant le **LOT n° UN (1)** au plan de composition demeuré ci-annexé.

A prendre sur une parcelle de plus grande contenance actuellement cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1310	TERRE DE LA COUR	00 ha 33 a 55 ca

Un extrait du plan cadastral figurant ladite parcelle est demeuré ci-annexé.

**Le terrain sera viabilisé en limite de propriété conformément à la demande de permis d'aménager à l'exception du gaz qui ne sera pas installé.**

Il est précisé que l'**ACQUEREUR** pourra construire sur cette parcelle une surface de plancher de **250 m²**.

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

#### **OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE A EFFECTUER**

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du propriétaire actuel et son descriptif annexé à l'acte de vente.

**Un plan de bornage être fourni par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE au plus tard le +++++.**

#### **LOTISSEMENT**

Le **BIEN** forme le lot numéro **UN (1)** du lotissement dénommé "**Ô CLOS LAURIE**".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par la Commune de MIRIBEL en date du 16 novembre 2016 portant le numéro PA00124916A0001.

Il a été établi un dossier de lotissement comportant :

1° - **Les plans** faisant apparaître :

- la situation du terrain,
- le morcellement,
- les réseaux,
- l'aménagement paysager.

2° - **Le programme des travaux** indiquant les caractéristiques des divers ouvrages à réaliser et les conditions de leur réalisation.

3° - **Un règlement** fixant les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement et concernant notamment les caractères et la nature des constructions à édifier, la tenue des propriétés, les plantations et les clôtures.

4° - **La notice de présentation** indiquant les données urbaines et les usages des divers ouvrages à réaliser.

Ce dossier de lotissement est demeuré ci-annexé.

#### **DIVISION CADASTRALE A EFFECTUER**

Il est ici précisé que la parcelle vendue sera distraite de la parcelle cadastrée section B numéro 1310 au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du **VENDEUR** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

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

### **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte à recevoir par Maître Romain DUMAS notaire à MIRIBEL (Ain), qui sera publié au service de la publicité foncière de TREVoux.

### **FACULTE DE RETRACTATION**

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

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial, 2118 Grande Rue à MIRIBEL aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

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

### **TITRE DEUXIEME - CONVENTION DES PARTIES**

#### **PROMESSE DE VENTE**

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

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

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

#### **DELA**

**La promesse est consentie pour un délai expirant le , à 20 heures.**

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables **sans que ce délai ne puisse dépasser la date du ++++++.**

#### **REALISATION**

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

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

1 –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 applicables au 1er janvier 2013 ;

2 - il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Cet acte sera reçu par **Maître Romain DUMAS, notaire à MIRIBEL (Ain).**

A défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser la vente aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

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

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

- Aux frais de réalisation.

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

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

### CARENCE

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

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

### FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.

- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

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

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** 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, le **BIEN** devant être à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets quelconques.

### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de **DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant par virement le jour de la réalisation des présentes.

### **CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION**

#### **A -A la charge du PROMETTANT**

Le **PROMETTANT** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.

- Réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

- Indemniser le **BENEFICIAIRE** de tous frais extraordinaires de purge.

Le tout de manière que le **BIEN** soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours de laquelle aura lieu l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation, le **BENEFICIAIRE** devant toutefois rembourser au **PROMETTANT** le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

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

#### **B -A la charge du BENEFICIAIRE**

Le **BENEFICIAIRE** :

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, avec garanties de la part du **PROMETTANT** pour :
  - . la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;
  - . l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ;
  - . la surface du terrain ;
  - . l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti.
- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

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

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

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

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

##### **a) Droit de propriété**

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

##### **b) Capacité**

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

##### **c) Urbanisme**

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

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

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

#### d) Servitudes

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

#### e) Permis de construire

Qu'il soit délivré au **BENEFICIAIRE** au plus tard le \_\_\_\_\_ un permis de construire pour l'édification sur le terrain de :

*Une maison individuelle à usage d'habitation d'une surface de ++++*

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

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

Le **BENEFICIAIRE** de la promesse s'oblige à faire diligence pour le dépôt de la demande de permis de construire et l'instruction du dossier.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer sa demande de permis de construire au plus tard le \_\_\_\_\_ à ses frais, et à en justifier au **PROMETTANT** à première réquisition. A défaut du respect de cet engagement, le **BENEFICIAIRE** ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive à laquelle il sera censé avoir renoncé.

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

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

#### f) Recours des tiers - Affichage

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

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

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

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

#### g) Retrait par l'administration

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



### CONDITION SUSPENSIVE LEGALE

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

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

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

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

Le financement de l'acquisition, compte tenu de ce qui précède, s'établit comme suit :

<b>Prix de vente :</b> <b>DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS</b>	<b>215.000,00 EUR</b>
<b>Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :</b>	
- la provision sur frais de l'acte de vente : <b>SEIZE MILLE CINQ CENTS EUROS</b>	<b>16.500,00 EUR</b>
- la provision sur frais du prêt envisagé : <b>POUR MEMOIRE</b>	<b>Mémoire</b>
<b>A ce sujet il est indiqué que le montant de ces derniers frais ne pourra être déterminé qu'en fonction du régime du prêt et des garanties demandées par l'Etablissement Prêteur.</b>	
- Cout de la construction évalué à	
- Dépôt de garantie séquestré, en cas de dégradation des éléments d'équipement du lotissement pendant l'opération de construction : <b>QUATRE CENTS EUROS</b>	<b>400,00 EUR</b>
<b>Le total s'établit à la somme de :</b>	

L'**ACQUEREUR** déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la somme ci-dessus indiquée de la manière suivante :

- au moyen d'un prêt bancaire à concurrence de :	
- au moyen de ses fonds personnels pour :	
<b>TOTAL EGAL au montant à financer :</b>	

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

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

**Montant maximum :** ,

**Durée maximum :** ,

### **Taux nominal d'intérêt maximum (hors assurance) :**

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

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

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

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

**c)** Mais que "l'obtention" des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive instaurée par l'article L 313-41 sus visé, intervenir **au plus tard le** .

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

**e)** Renonciation à la condition suspensive.

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

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

### **OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE**

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige :

- A déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de trente jours à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT**.

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

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

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

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

### INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice qui pourrait en résulter pour ce dernier, en cas de non signature de la vente par le seul fait du **BENEFICIAIRE**, dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme de **DIX MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (10.750,00 EUR)**, somme non supérieure à 5% du prix de vente et ce conformément aux dispositions de l'article R 442-12 du Code de l'urbanisme.

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire ladite somme **au plus tard le 19 décembre 2016** entre les mains de Maître Romain DUMAS, dont les références bancaires suivent, qui est constitué séquestre :



#### Relevé d'Identité Bancaire

Cadre réservé au destinataire du relevé

Domiciliation : Caisse des dépôts et consignations  
56, rue de Lille - 75356 Paris Cedex 07 SP  
Tél : 01 58 50 00 00

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000164736K	03

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)  
FR29 4003 1000 0100 0016 4736 K03

Identifiant International de la banque (BIC)  
CDCGFRPPXXX

MAITRE ROMAIN DUMAS NOTAIRE  
12 RUE JOSEPH CARRE  
BP 249  
01702 MIRIBEL CEDEX

0001578

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et vous évite ainsi des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

En cas de non versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues si bon semble au **VENDEUR**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération de l'acte authentique de vente.

Dans l'hypothèse où l'encaissement du virement s'avérerait impossible, les présentes seraient considérées comme nulles et non avenues et le **BENEFICIAIRE** déchu de tout droit d'exiger la réalisation des présentes.

Ces fonds sont indisponibles, incessibles et insaisissables jusqu'à la conclusion du contrat de vente.

De convention expresse entre les parties cette somme est affectée en nantissement, par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE**, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier ;

Le sort de cette somme, en ce compris celui des intérêts produits par elle le cas échéant, sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

**a)** Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

**b)** Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées, autre que celle résultant de

l'application des articles L 312-1 à L 312-36 - Chapitre II du Livre III du Code de la consommation, et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera également restituée au **BENEFICIAIRE** dans les cas de défaillance de la condition suspensive d'obtention de prêt sus visée, c'est-à-dire si le ou les prêt(s) que le **BENEFICIAIRE** a pu déclarer ci-dessus vouloir solliciter ne lui était pas accordé aux conditions de montant, de durée et de charge de remboursement ci-dessus définies, mais à la condition expresse que le **BENEFICIAIRE** justifie d'avoir sollicité le financement qui lui est nécessaire et s'être vu opposer un refus par, au moins deux banques ou établissements financiers différents.

Pour pouvoir prétendre, à cette restitution, le **BENEFICIAIRE** devra produire la réponse par simple lettre de chacun des organismes sollicités par lui, l'informant du refus du ou de l'un de ces prêt(s).

Le dépositaire devra alors restituer la somme dans un délai de trois mois

d) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués dans la mesure où cela est convenu aux présentes, d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

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

#### **INTERDICTION PAR LE PROMETTANT DOMMAGES ET INTERETS**

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

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

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

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

#### **DECLARATIONS SUR LA CAPACITE 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 judiciaire ou liquidation de biens.

Le **PROMETTANT** déclare :

Que la Société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Qu'elle est à jour dans ses paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

Et n'être concernées:

- Par aucune des mesures légales des majeurs protégés.
- Par aucune des dispositions de la Loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques délivré le 05 décembre 016 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet 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 est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé.

Les risques pris en compte sont : Crue du Rhône, crues torrentielles, mouvements de terrain.

Aucuns travaux prescrits.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

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

#### **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 (faible).

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

## **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

### **Obligation générale d'élimination des déchets - Information**

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation 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.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

### **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Le notaire informe les parties 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.»*

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;

- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;

- qu'à sa connaissance :

- l'activité exercée dans l'immeuble objet des présentes n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- 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 ;
- 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 ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

### **INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Le **BENEFICIAIRE** est informé que dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du centre des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet.
  - 1) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.
  - 2) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans si le permis est antérieur au 1er Janvier 2011 et de deux ans à partir de cette date, à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ces délais de deux ou trois ans selon la date du permis sont prorogeables une fois un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

#### **RACCORDEMENT AUX RESEAUX :**

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité de la construction à édifier par l'**ACQUEREUR**, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

### **CONSERVATION DES FACTURES DES TRAVAUX :**

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

### **CONTRAT DE CONSTRUCTION D'UNE MAISON INDIVIDUELLE - INFORMATION**

Le **BENEFICIAIRE** est informé de l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 Novembre 1991.

Cette notice est destinée à informer l'acquéreur de ses droits et obligations en application de la loi numéro 90-1129 du 19 Décembre 1990 relative au contrat de construction d'une maison individuelle.

### **OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITE ET DE DOMMAGES**

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

- en vertu de l'article L 241-1, que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2, que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les constructions sont réalisées en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1, que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1 du Code civil, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2, que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance des biens, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;
- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

### **PRECISIONS DIVERSES SUR LA CONSTRUCTION**

Il est précisé au **BENEFICIAIRE** :

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.
- Les dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.



- Les dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du service des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement, dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.

### **TAXES**

Les différentes taxes telles que notamment Taxe Locale d'Equipement, la taxe d'aménagement, la Taxe départementale du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement, et la Taxe départementale des Espaces naturels sensibles, éventuellement exigibles sur la commune de MIRIBEL, seront acquittées directement par les titulaires de permis de construire selon le taux en vigueur

La taxe de raccordement à l'égout sera à la charge des titulaires de permis de construire.

### **DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE**

Pour l'application de l'article R 4532-97 du Code du travail, le rédacteur des présentes a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-16 dudit Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation du terrain et de ses constructions, au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

### **REGLES D'URBANISME - PEREMPTION**

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 nouveau plan local d'urbanisme ou un nouveau document d'urbanisme en tenant lieu.

Ces dispositions 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.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter du 26 mars 2014, date de publication au Journal officiel de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au service de la publicité foncière ou au livre foncier. Cette publication est décidée par les colotis.

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

Pour sauvegarder la bonne tenue du lotissement, le **BENEFICIAIRE** s'obligera à insérer dans les marchés de travaux ou contrats qu'il passera avec ses propres entreprises :

1°/ Une clause prévoyant l'obligation pour les entrepreneurs de faire réparer à leurs frais toutes détérioration de la chaussée, des trottoirs, des bordures et

équipements du lotissement causés par eux ou résultant de leur fait ou de leur négligence.

2°/ Une liste non limitative des recommandations pour protéger les ouvrages du lotissement à savoir :

- interdiction de fabriquer du béton sur les revêtements de chaussée.
- interdiction d'évacuer l'eau de nettoyage des bétonnières dans le réseau d'assainissement.
- les trottoirs ayant une structure plus légère que celles des chaussées, il y a lieu de protéger les entrées charretières pendant les travaux en utilisant un film plastique recouvert d'une épaisseur de béton.

Prévoir des protections pour éviter :

- le poinçonnement de l'enrobé par les appareils d'appui, des engins de chantier, des véhicules d'approvisionnement,
- la dégradation de l'enrobé d'engins à chenilles,
- la dégradation des bordures par le passage répété des engins (la protection la plus efficace consiste à poser un basting devant les bordures),
- ne pas utiliser les trottoirs comme aire de stationnement de véhicules lourds ou de stockage de matériaux,
- protéger les gaines destinées à recevoir les câbles téléphone afin qu'elles ne soient pas obstruées.

3°/ L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la procédure à mener, éventuellement à l'encontre de ses entrepreneurs sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte, l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

#### **ADHESION A L'ASSOCIATION SYNDICALE**

Par le seul fait de son acquisition, les acquéreurs des immeubles situés dans le lotissement "**Ô CLOS MELLINE**" seront de plein droit et obligatoirement membres de l'association syndicale libre constituée dans les termes de la loi.

L'association syndicale aura pour objet l'acquisition, la gestion et l'entretien des terrains, équipements communs, ainsi que la cession éventuelle à une personne morale de droit public.

En outre, l'association syndicale aura pour mission de veiller au respect du règlement du lotissement.

#### **ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET VOIRIE**

L'entretien des parties communes et les voiries du lotissement incombera à l'ensemble des colotis, conformément aux dispositions des statuts de l'association syndicale, et ultérieurement après cession de ces parties communes et voirie à l'Association Syndicale, cette dernière sera chargée de la gestion et de l'entretien.

#### **RESPONSABILITE DES COLOTIS**

Pour toutes les dégradations, le **LOTISSEUR** ou l'Association Syndicale mandatera un expert ou un Huissier pour constater et chiffrer les dégâts.

L'**ACQUEREUR** s'engagera à régler sous quinzaine le montant des dégâts occasionnés et les frais d'expertise engagés.

Il est ici précisé que chaque coloti s'engage à remettre en état et à prendre en charge, si besoin est les travaux effectués par le lotisseur auxquels des détériorations auraient été causés notamment à l'occasion de la construction des bâtiments.

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle de la procédure à mener éventuellement à l'encontre de ses entrepreneurs, sans que dans aucun cas, ni sous aucun prétexte l'intervention du lotisseur puisse être exigée.

**Les acquéreurs seront pécuniairement et solidairement responsables des dégradations commises tant par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs**

travaillant pour leur compte, ou toute personne commettant des dégradations sur le lotissement.

Un système mutualiste sera instauré. Lors de la vente authentique, chaque acquéreur versera chez le notaire du LOTISSEUR sous séquestre un dépôt de garantie de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €). Ce dépôt servira, de façon mutualiste, à couvrir les réparations engendrées par les dégradations sur les équipements du lotissement. Le lotisseur recevra à cet effet un mandat d'intérêt commun pour faire procéder au nom de l'Association Syndicale, aux réparations qui s'avèreraient nécessaires.

A la délivrance du certificat d'achèvement de travaux définitif, le lotisseur fera restituer par le notaire à l'association syndicale les provisions non utilisées.

### **DECLARATION D'ACHEVEMENT PARTIEL DES TRAVAUX**

Le **LOTISSEUR** fera exécuter les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement.

Conformément aux prescriptions de l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux effectués sera adressée à la Mairie de MIRIBEL **au plus tard le**

Les travaux de finition devront quant à eux intervenir **au plus tard le**

Il est ici précisé, conformément aux prescriptions de l'article R 442-13 du Code de l'urbanisme que le **LOTISSEUR** devra souscrire une garantie financière d'achèvement des travaux afin d'obtenir un arrêté municipal de vente par anticipation des lots avec autorisation de différé des travaux.

Cet arrêté municipal devra être obtenu par le **LOTISSEUR au plus tard le** .

La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux restant à effectuer sera produite par le **LOTISSEUR** dès l'accomplissement de ceux-ci et l'attestation de conformité sera déposée au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, aux frais dudit **LOTISSEUR**.

### **REMISE DE DOCUMENTS AU BENEFICIAIRE**

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces du lotissement, notamment :

- le plan de composition,
- le règlement dudit lotissement,
- le programme des travaux.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

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

### **SITUATION LOCATIVE**

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

### **SERVITUDES**

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

### **CONTRAT D’AFFICHAGE**

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

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

### **PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION**

Les présentes sont soumises à la formalité du paiement sur état.

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire rédacteur des présentes de faire publier les présentes 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 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.

### **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**.

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

### **ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION**

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

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

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

### **DECLARATIONS FISCALES**

Le **PROMETTANT** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

La présente promesse entre dans le champ d'application des droits d'enregistrement, l'acquisition du terrain par le **PROMETTANT** ayant ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée et le **BENEFICIAIRE** n'étant pas un assujetti au sens de l'article 256 A sus visé.

Les droits réduits prévus par l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts seront en conséquence applicables.

### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

La mutation n'entre pas dans le champ d'application des dispositions du Code Général des Impôts relatives aux plus-values immobilières des particuliers, le représentant de la société vendeuse déclarant sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est l'impôt sur les sociétés.

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

### **TAXES SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE**

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe « effet relatif ».

### **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions des présentes ont été négociés par **GUY HOQUET**, Agence de MIRIBEL (01700), 1080 Grande Rue, titulaire d'un mandat donné par le **PROMETTANT**.

En conséquence, le **PROMETTANT** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de **QUINZE MILLE EUROS (15.000,00 EUR)** taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour où la vente sera définitivement conclue.

### **FRAIS**

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

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret numéro 2016-230 du 26 février 2016 à la somme toutes taxes comprises de **QUATRE CENTS EUROS (400,00 EUR)**, seront supportés :

- par le **PROMETTANT** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par le **BENEFICIAIRE** dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le notaire de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

### **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, et

qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maître Romain DUMAS, Notaire à MIRIBEL (Ain), 2118 Grande Rue. Téléphone : 04.78.55.10.13 Télécopie : 04.78.55.37.64 Courriel : romain.dumas@notaires.fr.

**FAIT à MIRIBEL (Ain),  
Le 05 décembre 2016.**

En quatre exemplaires :

Dont l'un qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Maître Romain DUMAS, notaire à MIRIBEL (01700), 2118 Grande Rue, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils,

Deux seront destinés à l'enregistrement,

Et dont l'autre sera remis ou adressé au **BENEFICIAIRE**.

Les présentes comprenant :

- VINGT DEUX pages
- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :