

LDARV/ 100094502

## **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SOUS SEING PRIVE**

### **PROMETTANT**

La Société dénommée **VINCI CONSTRUCTION FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 127510500,00 €, dont le siège est à NANTERRE (92000), l'Archipel, 1973, boulevard de la défense, identifiée au SIREN sous le numéro 380448944 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

### **BENEFICIAIRE**

L'Etablissement dénommé **BORDEAUX METROPOLE**, Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret n°2014-1599 du 23 décembre 2014, dont le siège est à BORDEAUX (33000), esplanade Charles de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243 300 316.

### **QUOTITES VENDUES**

La société dénommée **VINCI CONSTRUCTION FRANCE** vend la pleine propriété des biens ci-après désignés.

### **DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les **PARTIES**, et le cas échéant leur représentant, attestent que rien ne peut limiter leur capacité, pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux **PRESENTES**, et elles déclarent notamment :

#### **En ce qui concerne les personnes morales**

Que la signature et l'exécution du présent acte ne contrevient à aucun contrat ou engagement auquel le **PROMETTANT** est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale s'appliquant à elle, dont le non-respect pourrait faire obstacle à la parfaite exécution des engagements résultant à son encontre du présent acte.

Qu'elles, et leur représentant respectif, ont la capacité légale et ont obtenu tous

les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de les autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte.

#### 1.4.2.- En ce qui concerne leurs représentants

Qu'ils ne sont concernés :

- par aucune des mesures de protection légale des incapables sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
- 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,
- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts

#### 1.4.3.- En ce qui concerne l'établissement bénéficiaire

Le représentant ès-qualités du **BENEFICIAIRE** déclare que :

- le **BENEFICIAIRE** est un établissement public de coopération intercommunale de droit français dûment constitué et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte sont exactes et à jour,
- LE **BENEFICIAIRE** n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Le **BENEFICIAIRE** et son représentant ont la capacité légale et statutaire de conclure et d'exécuter ses obligations nées du présent Acte,
- la présente convention ne rentre pas dans le cadre des conventions réglementées tel qu'il est défini par les articles L.225-38 et suivants et L.225-86 et suivants du Code du Commerce

### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE 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 VINCI CONSTRUCTION FRANCE**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

#### **Concernant la collectivité BORDEAUX METROPOLE**

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

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

### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée VINCI CONSTRUCTION FRANCE est représentée à l'acte par Monsieur Bastien BOSSEUR en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Mathieu JAHAN, secrétaire général, suivant acte sous seing privé en date à NANTERRE du 26 juin 2024 et dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Mathieu JAHAN agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Hugues FOURMENTRAUX, avec faculté de subdéléguer ses pouvoirs, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NANTERRE du 20 novembre 2023, et dont une copie est demeurée ci-annexée.

Monsieur Hugues FOURMENTRAUX, agissant lui-même en qualité de Directeur Général de ladite société,

Fonction à laquelle il a été nommée, pour une durée illimitée, aux termes d'une décision de l'actionnaire unique de ladite société en date du 31 mai 2022 et dont une

copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et de la loi.

- L'Etablissement dénommé BORDEAUX METROPOLE est représenté à l'acte par Monsieur Laurent SCHLAEINTZAUER, agissant en qualité de Directeur du Développement et de l'Aménagement du Pôle Territorial Ouest, en vertu de des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole, suivant arrêté en date du 15 avril 2024 et dont une ampliation a été adressée en Préfecture de Gironde le 2 mai 2024 à BORDEAUX et dont une copie est demeurée ci-annexée.

Madame Christine BOST, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération n° 2024-116 du 15 mars 2024 dont une ampliation a été adressée à la Préfecture de Gironde le 15 mars 2024 et dont une copie est demeurée ci-annexée, spécialement habilitée à déléguer ses fonctions :

- aux termes d'une délibération du Conseil de Métropole n° 2024-118 du 15 mars 2024 portant sur les délégations du Conseil à Madame la Présidente de Bordeaux Métropole dont une ampliation a été adressée à la Préfecture de Gironde le 15 mars 2024 et dont une copie est demeurée ci-annexée ;
- aux termes d'un arrêté de délégation de signature n° 24METAJPP00533 du 15 avril 2024 dont une ampliation a été adressée à la Préfecture de Gironde le 2 mai 2024
- et en vertu des articles L5211-9 et L2131-1 du Code Général des Collectivités territoriales.

Spécialement habilitée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil de Métropole prise au vu de l'avis des domaines.

### CONCLUSION DU CONTRAT

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

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

Préalablement aux conventions des parties, il est exposé ce qui suit.

### EXPOSE



Le **BENEFICIAIRE** déclare que les présentes interviennent dans le cadre du projet d'aménagement dit « Liaison centre-ville - quartier du Tasta », lequel a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique suivant arrêté préfectoral du 24 février 2020 mais que le BIEN objet des présentes n'est pas dans l'emprise de ladite DUP.

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir réaliser les travaux suivants sur le **BIEN** objet des présentes :

- Accotement

#### CONSULTATION DE PIECES

Les parties précisent que, préalablement à la signature des présentes, le **PROMETTANT** a mis à la disposition du **BENEFICIAIRE**, l'ensemble des pièces, documents et informations significatifs en sa possession afin de lui permettre d'étudier, d'analyser et d'apprécier la situation juridique, fiscale, technique et environnementale de l'objet des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclarera, en outre, aux termes de l'acte authentique de vente régularisant les présentes :

- avoir une parfaite connaissance de la situation juridique, administrative, technique et environnementale de l'Immeuble, telle qu'elle ressort de la documentation mise à sa disposition et l'ensemble des investigations réalisées par ses soins sur le bien avant la conclusion des présentes,
- accepter expressément, que les présentes interviennent à ses risques et périls sans pouvoir prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du vendeur, autres que celles expressément et limitativement stipulées aux présentes,
- faire son affaire personnelle sans recours contre le vendeur des contraintes, contre-performances et vices de toute nature et de tous ordres affectant ou susceptibles d'affecter l'Immeuble objet des présentes.

#### PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

**OBJET DU CONTRAT**  
**TERMINOLOGIE**  
**DESIGNATION**  
**DELAI - 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.

### IDENTIFICATION DU BIEN

#### DESIGNATION

A BRUGES (GIRONDE) 33520, rue de Beyreman,  
Un terrain nu d'une superficie d'environ 757 m<sup>2</sup> environ.

A extraire des parcelles figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AV	1159	Chemin Maumey	00 ha 36 a 01 ca
AV	1162	rue de Beyreman	00 ha 06 a 03 ca

Total surface : 00 ha 42 a 04 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve et qu'il résulte du plan de division établi par la SELAS AUIGE, Géomètres-experts DPLG, sise à TALENCE 533400), 220 cours Gambetta et dont une copie est demeurée ci-annexée.

#### Rappel de division cadastrale

La parcelle cadastrée section AV numéro 1159 provient de la division de la parcelle cadastrée section AV numéro 61 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître, Thomas BUGEAUD, Notaire à BORDEAUX, le 28 décembre 2020, et dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 18 janvier 2021, volume 2021 P numéro 1130

La parcelle cadastrée section AV numéro 1162 provient de la division de la parcelle cadastrée section AV numéro 62 ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître, Thomas BUGEAUD, Notaire à BORDEAUX, le 28 décembre 2020, et dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 18 janvier 2021, volume 2021 P numéro 1130

#### Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée section AV numéro 1159 est d'une contenance totale de 36a01ca de laquelle sera distraite la contenance vendue, soit 1a54ca et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire cadastrale à établir aux frais du **PROMETTANT** par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

Cette division s'effectuera conformément au plan de division établi et approuvé par les parties, lequel est demeuré ci-dessus annexé.

#### OBLIGATION D'INFORMATION SUR LES LIMITES DU TERRAIN

Les dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme ne s'applique pas aux présentes, le **BENEFICIAIRE** n'ayant pas l'intention de construire sur le terrain vendu un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, le **PROMETTANT** précise qu'aucun bornage n'a donc été effectué.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

#### ACCES AU BIEN

Les Parties déclarent que l'accès s'effectue directement rue de Beyreman,  
Le **BENEFICIAIRE** aura également un accès temporaire sur le BIEN restant appartenir au **PROMETTANT** jusqu'à la fin de réalisation du chantier conformément à

l'autorisation de passage temporaire qui a été régularisé suivant acte sous seing privé et au plan y annexé.

### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

### **AFFECTATION**

Le **BIEN** est actuellement à usage de terrain nu.

### **EFFET RELATIF**

Dépôt de pièces constatant apport en société par la société dénommée SOGEA à la société dénommée SOGEA CONSTRUCTION suivant actes reçus par Maître DELOISON, notaire à PARIS, le 30 juillet 2001 suivi d'un acte complémentaire reçu par Maître LETULLE-JOLY, notaire à PARIS, le 7 novembre 2001, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1 le 4 décembre 2001, volume 2001P, numéro 10444.

### **CARACTERISTIQUES**

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

### **INFORMATION PREALABLE**

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

### **DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **21 décembre 2024**, à seize 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.

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 cette prorogation puisse excéder le 29 décembre 2024.

### **REALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente au plus tard dans le délai visé ci-dessus, Etant ici précise que le prix de vente ci-après stipulé et les frais d'acte de vente seront payables selon les règles de la comptabilité publique

Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes, y compris par courrier électronique à l'adresse de l'étude du notaire rédacteur ;

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.

### REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Stéphane GARIBAL, Notaire à PESSAC, avec la participation de Maître Laura DAUTREMANT, Notaire à ENGHIEU LES BAINS.

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 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

### 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 si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du **BENEFICIAIRE**. 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 si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

### INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Le rédacteur des présentes précise, à toutes fins utiles, que la date ci-dessus mentionnée au paragraphe « Délai » ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il appartiendra aux parties de préalablement se rapprocher de leur notaire afin de fixer une date de signature avant cette date butoir du 21 décembre 2024.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

### **PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE**

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

### **PROPRIETE JOUISSANCE**

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** à compter de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

L'entrée en jouissance aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente sauf l'effet de l'acte sous seing privé d'autorisation de passage pour travaux sus-visé.

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

### **PRIX -CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal hors taxe majoré de la taxe à la valeur ajoutée calculée sur la marge de **DEUX CENT VINGT SIX MILLE HUIT CENT DEUX EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES (226 .802,42€)** se décomposant comme suit :

Prix hors taxe de **CENT QUATRE VINGT NEUF MILE DEUX CENT CINQUANTE EUROS**  
 ci,.....189.250,00 €

A ce prix fixé hors taxe s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur la marge, soit à ce jour un taux de 20%, d'un montant de **TRENTE SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE DEUX EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES**  
 ci,..... 37 552,42 €

Soit un prix hors taxe majoré de la taxe sur la valeur ajoutée, de **DEUX CENT VINGT SIX MILLE HUIT CENT DEUX EUROS ET QUARANTE DEUX CENTIMES (226 .802,42€)**  
 ci,.....226.802,42€

Ce prix sera versé en l'étude du Notaire rédacteur de l'acte dès l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou avant l'accomplissement des dites formalités de publicité foncière et ce, conformément aux dispositions de l'article D.1617-19 du Code général des collectivités territoriales, sur présentation des pièces justificatives définies à l'annexe 1 du même code, savoir :

- 1.- la délibération ou l'arrêté autorisant l'acquisition,
- 2.- une copie authentique de l'acte authentique de vente,
- 3.- le certificat du Notaire du vendeur par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement au vendeur du prix de l'acquisition,



s'avéreraient être dues, à la suite de l'inscription au fichier immobilier, à des créanciers inscrits ou à un autre propriétaire.

### **FRAIS**

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

### **NEGOCIATION**

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

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

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT**

De convention expresse entre les Parties, le **BENEFICIAIRE**, compte tenu de sa qualité, est dispensé de tout versement. Il n'est donc fixé aucune indemnité d'immobilisation.

### **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 du premier alinéa 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.**

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**, sauf l'effet de l'acte sous seing privé d'autorisation de passage pour travaux visé ci-dessus.

#### **Condition suspensive à laquelle aucune des Parties ne peut renoncer**

Droit de préemption



La présente promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** 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 ou de préférence 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.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE**

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet le notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

**Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer**

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

Urbanisme

Que le certificat d'urbanisme neutre, ne révèle aucune servitude ou mesure administrative de nature à déprécier de manière significative la valeur du **BIEN** ou à nuire à l'affectation à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine. Le **BENEFICIAIRE** destine le **BIEN** à l'affectation suivante : voirie. Le **BIEN** était avant sa démolition à usage industriel et de bureaux.

Situation hypothécaire

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Sur le BIEN

Que le **BIEN** ne fasse pas l'objet

- de servitudes conventionnelles non indiquées aux présentes et produisant le même effet à savoir à diminuer significativement la valeur du **BIEN**
- de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies dont la mainlevée ne pourrait être obtenue des créanciers par le paiement de leur créance à l'aide du prix de vente payé comptant par la comptabilité du notaire rédacteur.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

Absence de conditions suspensives d'études de sols complémentaires ne révélant pas de sujétions particulières

Compte tenu du projet de construction du **BENEFICIAIRE**, ce dernier déclare ne pas vouloir ériger en conditions suspensives l'obtention d'une étude géotechnique G2 et l'obtention d'une étude de pollution des sols complémentaires ne révélant pas de

sujétions particulières entraînant un surcoût financier dans le cadre de son projet de construction.

## CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** 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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

### 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.

Un état hypothécaire obtenu à la date du 10 juillet 2024 dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, 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 :

Aux termes de l'acte reçu par Maître PEYRISSAC, notaire à BORDEAUX le 24 mai 1978 contenant vente par Monsieur Marcel Jean PREVOT au profit de la société EAU ET ASSAINISSEMENT SOCEA, a été constituée une servitude de passage grevant la parcelle cadastrée section AV numéro 62 (anciennement section D numéro 1835) au profit des parcelles cadastrées section D numéros 338, 1667, 1669 et 1670 ci-après littéralement rapportée :

« CREATION DE SERVITUDE DE PASSAGE  
INTERVENTION DE Mr et Mme REGERT

Aux présentes sont à l'instant intervenu :

Monsieur René REGERT, carrossier et Madame Germaine Marthe LAFAURIE, sans profession, son épouse demeurant ensemble Bruges (Gironde)

Nés, savoir :

Monsieur REGERT Bruges le 14 janvier 1909,

Madame REGERT Mont de Marsan (Landes) le 30 avril 1910,

Mariés en premières noces sous le régime légal à défaut de contrat de mariage préalable leur union célébrée la mairie d'Eysines (Gironde) le 19 août 1931 ; ledit régime non modifié depuis



Lesquels, connaissance prise de tout ce qui précède, tant par la lecture qu'ils en ont faites eux-mêmes que par celle qui leur en a été faite par le notaire associé soussignés

Ont, préalablement la convention de servitude de passage qu'ils se proposent de créer, avec l'accord de la société "EAU ET ASSAINISSEMENT SOCEA", exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

Monsieur et Madame REGERT susnommés, sont propriétaires d'un immeuble situé commune de BRUGES (Gironde) lieudit "Maumey" autrefois "Les Pouyoques" comprenant :

- Maison d'habitation, chai, jardin

Le tout d'un seul ensemble figurant au plan cadastral rénové de ladite commune pour une contenance de douze ares seize centiares,

Ainsi qu'il suit :

Préfixe Section N° Adresse ou lieudit Contenance

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	D	338	Maumey	06a 42ca
	D	1667	Maumey	00a 05ca
	D	1669	Maumey	05a 62ca
	D	1670	Maumey	00a 07ca
Contenance totale				12a16ca

Délimitations

Dans l'acte de donation du 2 mai 1947, ci-après analysé dans l'origine de propriété, ledit immeuble était ainsi délimité

De l'Ouest A PREVOT et par retranchement à " DUBREUIL,  
" Du Nord à DUBREUIL et au sentier qui aboutit "à la propriété,  
De l'Est et du Midi à PREVOT"

**ORIGINE DE PROPRIETE**

L'immeuble ci-dessus désigné appartient A Monsieur et Madame REGERT susnommés, à concurrence de moitié chacun, au moyen de la donation qui leur en a été faite dans ces proportions et en nue-propriété, pour y réunir l'usufruit au jour du décès de la donatrice,

Aux termes d'un acte reçu par Me YAIGRE, notaire à Bordeaux, en présence réelle de témoins, le 2 Mai 1947,

Par Madame Thérèse PONCHIE, née A Bordeaux le 11 Janvier 1871, sans profession, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur Dominique FORSANS, demeurant à Bruges, lieudit "Les Pouyoques" chemin Maumey

Moyennant diverses charges, conditions et réserves aujourd'hui éteintes par suite du décès de la donatrice survenu depuis

Ledit acte a été transcrit au premier bureau des hypothèques de Bordeaux le 29 mai 1947, volume 1817, numéro 30.

L'état requis sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire associé soussigné.

CECI EXPOSE il est passé à la constitution de servitude de passage entre Mr et Mme REGERT et la société acquéreur

**CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE**

Monsieur BRETONEAU au nom de la société qu'il représente,

Consent à Monsieur et Madame REGERT qui acceptent,

Une servitude de passage qui s'exercera dans la partie Nord-Ouest de l'immeuble qu'il vient d'acquérir suivant une bande de terrain de deux mètres à large, et sur une longueur de trente mètres quatre vingt centimètres.

Ce passage devant permettre Monsieur et Madame REGERT d'accéder de leur propriété à la rue Beyremann.

Il sera entretenu exclusivement par la SOCIETE SOCEA qui s'y oblige.



*Tel que ledit passage figure sur Le plan ci-annexé après avoir été certifié conforme par les parties.*

*La servitude a été créée à titre gratuit et elle est évaluée cinq cents francs »*

Le **BENEFICIAIRE** déclare être parfaitement informé de ladite servitude et en faire son affaire personnelle.

Le **PROMETTANT** s'oblige à faire ses meilleurs efforts à l'effet de fournir le plan de ladite servitude au **BENEFICIAIRE** au plus tard le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente.

#### ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du **PROMETTANT**, (autres que la garantie légale d'éviction en tant qu'elle porte sur le droit de propriété et les déclarations et/ou garantie expressément et limitativement stipulées aux présentes), pour raison :

. soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède;

. soit de l'état actuel des ouvrages, et équipements et de tous désordres qui pourraient en résulter par la suite;

. soit des voisinages en tréfonds ou en élévations avec toute constructions, ouvrages, équipements propriété de tous riverains et concessionnaires de réseaux, collecteurs d'eaux usées ou pluviales ;

. soit à raison des vices apparents ou cachés de toute nature pouvant affecter le **BIEN** ;

. soit même de la contenance sus-indiquée (du **BIEN** et du terrain d'assiette), la différence en plus ou en moins, s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un vingtième, devant faire le profit ou la perte du **BENEFICIAIRE**, sans aucun recours contre le **PROMETTANT** ;

. ou en raison du non-respect des normes environnementales pour ledit **BIEN**.

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, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

#### Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

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, sera répartie 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 par la comptabilité des notaires soussignés au **PROMETTANT**, dans les mêmes délais que le paiement des frais d'acte et du paiement du prix de vente, le prorata de taxe foncière et 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.

#### CONTRAT D’AFFICHAGE

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

#### SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE

Le **PROMETTANT** déclare :

- que le **BIEN** ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition.
- que le **BIEN** n'a fait l'objet d'aucune mesure de séquestre ou de confiscation,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux

#### Sur l'archéologie

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vestige archéologique sur le BIEN.

#### Sur les dispositions de l'article L.154-2 du Nouveau Code Minier

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'assiette foncière dont s'agit de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Nouveau Code Minier.

Art. L.154-2 du Code Minier (nouveau) : « *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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente.*

*Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente ».*

#### Loi sur l'Eau

Le **BENEFICIAIRE** déclare faire son affaire personnelle de l'existence de prescriptions éventuelles découlant de l'application de la loi sur l'eau entraînant pour lui un surcout ou une modification de consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son éventuel programme immobilier, sans recours contre qui que ce soit à ce sujet.

#### Sur le périmètre opérationnel

Le **PROMETTANT** déclare :

- que le **BIEN** n'est pas situé dans le périmètre d'une Association Foncière urbaine Libre ou une Association syndicale Libre
- que le **BIEN** n'est pas situé dans le périmètre d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement
- qu'aucun cahier des charges ne s'applique au **BIEN**



**Cuve enterrée**

A sa connaissance, le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

**CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES****DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
  - Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
  - Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
  - Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
  - Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
  - Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
  - Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
  - Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
  - Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.
- Le cas en l'espèce est : « Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique. »

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

Toutefois, une déclaration préalable a été déposée à la mairie de BRUGES le 13 mars 2024.

Aux termes d'un arrêté délivré par Madame le Maire de BRUGES le 22 mars 2024 il n'a pas été fait opposition à ladite déclaration préalable.

Une copie de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable est demeurée ci-annexée.

Le **PROMETTANT** déclare avoir régulièrement affiché ledit arrêté.

Le **PROMETTANT** déclare remettre au **BENEFICIAIRE** au plus tard le jour de la régularisation de l'acte authentique de vente l'attestation de la mairie de BRUGES de



non recours, non retrait et non déferé ainsi qu'une attestation du tribunal administratif confirmant l'absence de recours.

## DIAGNOSTICS

### DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### 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.

#### 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/m<sup>3</sup>).

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 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Assainissement**

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Il est ici fait observer que le BIEN est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement, mais auquel il n'est pas raccordé, s'agissant d'un terrain non viabilisé.

### **Etat des risques**

Un état des risques est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été transmis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 123-23 du Code de l'environnement.

### **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.

### **Document d'information**

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire le 9 juillet 2024 pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

### **Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Le terrain est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce le terrain se trouve dans une zone d'aléa modéré  
Une copie de la cartographie est annexée.

#### **Etude géotechnique**

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G2 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par la société dénommée A2ES, sise à MERIGNAC (33700), 5 avenue Gustave Eiffel, le 30 mars 2018.

Une copie de cette étude a été adressée préalablement au **BENEFICIAIRE** ce qu'il reconnaît. Par suite, il dispense expressément le **PROMETTANT** de l'annexer aux présentes.

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

Le contenu de cette étude mentionnée à l'article R 132-5 du Code de la construction et de l'habitation est précisé par un arrêté du 22 juillet 2020.

Cette étude devra être également annexée aux mutations successives de l'immeuble.

Le **PROMETTANT** actuel déclare que, à sa connaissance et de son fait, aucun remaniement du sol n'a été effectué.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance de ladite étude et en faire son affaire personnelle compte tenu de son projet de construction

#### **INFORMATION DU BENEFICIAIRE**

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des particularités révélées par les états des risques dont les rapports sont visés et des rapports de consultations des bases de données environnementales le cas échéant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé des conséquences de ces particularités au regard des autorisations d'urbanisme et du fait que le terrain peut devenir inconstructible après la vente.



## SITUATION ENVIRONNEMENTALE

### CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations a été adressée préalablement au **BENEFICIAIRE** ce qu'il reconnaît. Par suite, il dispense expressément le **PROMETTANT** de les annexer aux présentes.

En outre le **BENEFICIAIRE** a fait réaliser une évaluation de la qualité environnementale des milieux (INFOS & DIAG), expertise d'étude (XPER) pour la future voie nouvelle Beyerman, rue Maumey à BRUGES par ARCAGEE, 9 rue Marcel Cachin 33130 BEGLES, le 08 octobre 2019.

Une copie de cette évaluation a été adressée préalablement au **BENEFICIAIRE** ce qu'il reconnaît. Par suite, il dispense expressément le **PROMETTANT** de l'annexer aux présentes.

### SECTEUR D'INFORMATION

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement modifiées par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 et ci-après relatées :

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

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

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

».

Le BIEN n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS).

Le **PROMETTANT** déclare que les informations environnementales dont ils disposent sont exposées ci-après.

Installations classées - Article L.514-20 du Code de l'environnement - A titre d'information est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, pour lui-même et ses occupants, qu'il n'a pas été sollicité d'autorisation ou d'enregistrement ou déclaration.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, aucune activité soumise à autorisation, enregistrement ou déclaration n'a été exploitée sur l'immeuble

Le **PROMETTANT** déclare qu'il a fait réaliser une évaluation environnementale de la qualité des sols par la société A2ES le 2 mai 2018 et un rapport de pollution en date du 2 juillet 2020, réalisé par ANTEA GROUP.

Une copie de cette évaluation et une copie du rapport de pollution ont été adressées préalablement au **BENEFICIAIRE** ce qu'il reconnaît. Par suite, il dispense expressément le **PROMETTANT** de l'annexer aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il destine l'immeuble à usage de voirie.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance hormis ce qui est indiqué dans les diagnostics pollutions susvisés :

- il n'a pas déposé, enfoui, ni utilisé sur l'Immeuble de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, amiante, PCB ou PCT (Polychlorobiphényles et Polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement

- il ne s'est pas produit de son chef ou de celui de ses ayants cause ou voisins, sur l'immeuble d'incident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L.211-5 du Code de l'environnement, et qu'il n'a pas reçu du préfet aucune prescription à ce titre.

- il n'est partie à aucune procédure arbitrale, judiciaire ou administrative relative à l'Immeuble et il n'a été engagé ou n'est en cours aucune procédure concernant l'activité exercée sur le terrain d'assiette de l'Immeuble,

- aucun jugement ni aucune ordonnance ou décision judiciaire ou administrative n'a contraint ou enjoint le **PROMETTANT** à cesser tout ou partie de ses activités à la suite d'une pollution intervenue sur le terrain d'assiette de l'Immeuble.

- aucun incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux n'est survenu.

### Sur le pyralène

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

- qu'en application de l'article R.543-25 du code de l'environnement, il n'existe aucun appareil susceptible de contenir des polychlorobiphényles et polychloroterphényles dans le BIEN.

### Règlementation des déchets

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas connaissance de déchets sur l'Immeuble vendu à l'exception de ce qui est indiqué ci-dessus.

En tout état de cause, le coût d'élimination des terres excavées, qu'elles forment un déchet ou non, sera à la charge exclusive du **BENEFICIAIRE**.

L'article L.541-1-1 Code de l'Environnement dispose notamment que :

"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"



En outre, il convient de rappeler également qu'il convient de s'intéresser à la question du 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 une installation de stockage de déchets spécialisée selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets)

Si le **BENEFICIAIRE** réalise après la vente tous travaux conduisant à l'excavation de terres, il fera son affaire personnelle à ses frais exclusifs de l'élimination de ces terres excavées (qu'elles soient polluées ou non). Le **BENEFICIAIRE** fera également son affaire personnelle de tout déchet enfoui qu'il retirerait lors de tous travaux ultérieurs qu'il réaliserait.

#### Engagement du BENEFICIAIRE

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** déclarera et reconnaîtra aux termes de l'acte authentique de vente :

- avoir disposé du temps et des équipes techniques et juridiques nécessaires pour faire les investigations nécessaires dans l'Immeuble et pour analyser l'ensemble des pièces environnementales mis à sa disposition par le **PROMETTANT**,

- acquérir l'Immeuble en l'état avec toutes les pollutions existantes en ce compris celles mises en évidence dans le diagnostic pollution visé ci-dessus et faire son affaire personnelle des travaux de dépollution éventuels sans recours contre le **PROMETTANT** de manière à ce que le **PROMETTANT** ne soit plus jamais inquiété ni recherché à ce sujet,

- prendre à sa charge les conséquences directes et indirectes résultant de la découverte ultérieure, après réalisation des présentes, de pollutions quelconques, quelles qu'en soit leurs natures et ampleurs, portant sur l'état du sol, du sous-sol, des eaux souterraines ;

- être seul responsable de la situation environnementale de l'Immeuble, sans recours contre le **PROMETTANT**

- renoncer expressément et irrévocablement, à tout recours contre le **PROMETTANT**

sur quelque fondement que ce soit, ayant pour cause ou pour origine l'état du sol, du sous-sol et des eaux souterraines.

- garantir le **PROMETTANT** contre toute action en responsabilité ou demande qui viendrait à être introduite par toute personne publique ou privée (en ce compris les précédents propriétaires) à quelque titre que ce soit et quel qu'en soit le fondement juridique (et ce même s'il en était disposé différemment dans le titre de propriété susvisé), au titre de l'état environnemental, et ce aux fins de remise en état ou de demande de dommages-intérêts.

#### TAXE 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".

#### FISCALITE

Les Parties déclarent que la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257-2 1° du Code Général des Impôts.

A l'appui de cette déclaration, le **PROMETTANT** :

- précise notamment que le terrain est nu.

- précise que le BIEN est situé en zone UM13 du Plan local d'urbanisme de la Commune de BRUGES

Le **PROMETTANT** déclare :



## DISPOSITION TRANSITOIRES

### SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées 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.

### REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 93, rue du Général de Gaulle à ENGHIEEN-LES-BAINS des honoraires, à la charge du **PROMETTANT**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 93, rue du Général de Gaulle à ENGHIEEN-LES-BAINS en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

Les Parties mandatent Maître Laura DAUTREMANT, Notaire à ENGHIEEN LES BAINS à l'effet d'enregistrer ladite promesse unilatérale de vente.

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

Le **BENEFICIAIRE** dispense l'office notarial de Maître Laura DAUTREMANT, Notaire à ENGHIEEN-LES-BAINS (95880), 93 rue du Général de Gaulle, 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 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.

### POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial de Maître Laura DAUTREMANT, Notaire à ENGHIEEN-LES-BAINS (95880), 93 rue du Général de Gaulle, 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 ;

- être un assujetti au sens de l'article 256-A du Code Général des Impôts et déclare agir en tant que tel aux termes des présentes.

- que le terrain présentement vendu n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition. En effet, l'instruction fiscale BOI-TVAIMM-10-20-10 n° 90, 13/05/2020 prévoit que lorsque l'acquisition de l'immeuble s'est faite dans le cadre d'une transmission d'universalité totale ou partielle de biens et a bénéficié de la dispense prévue à l'article 257 bis du CGI, il y a lieu en cas de revente de se référer au régime de l'acquisition antérieure à celle réalisée par le bénéficiaire de la transmission pour déterminer les règles applicables à la base d'imposition. Or, lors des deux acquisitions antérieures, l'acquéreur avait souscrit un engagement de construire et procédé à l'autoliquidation de la TVA au titre de ces acquisitions. Par suite, conformément à l'instruction fiscale BOI-TVA-IMM-10-20-10 n° 30, 13/05/2020, l'acquisition d'un immeuble avant le 11 mars 2010 qui aurait fait l'objet d'un engagement de construire et d'une autoliquidation sur le fondement de l'ancien article 285, 3 du CGI est réputée ne pas avoir ouvert droit à déduction. Le cédant peut dès lors faire application des dispositions de l'article 268 lorsqu'il vend les mêmes surfaces comme terrain à bâtir, que l'acquéreur soit un particulier ou un assujetti.

- que la qualification du terrain acquis par lui est identique à la qualification du BIEN objet des présentes

En conséquence de ces déclarations, la présente mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge définie à l'article 268 du Code Général des Impôts.

Il est enfin précisé que le prix ci-dessus indiqué est un prix hors taxe augmenté de la taxe sur la valeur ajoutée calculée sur la marge.

#### PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Dépôt de pièces constatant apport en société par la société dénommée SOGEA à la société dénommée SOGEA CONSTRUCTION suivant acte reçu par Maître DELOISON, notaire à PARIS le 30 juillet 2001 Maître LETULLE-JOLY, pour une valeur de vingt et un mille trente-sept euros et quatre-vingt-seize centimes (21 037,96 eur).

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1, le 4 décembre 2001 volume 2001P, numéro 10444.

Compte tenu de l'activité du **PROMETTANT**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare 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
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : PANTIN, 8 rue Courtois où elle est identifiée sous le numéro FR 30 380 448 944.
- Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

#### ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

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

- 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 judiciaire de la situation du **BIEN**.

### COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial de Maître Laura DAUTREMAN, Notaire à ENGHEN-LES-BAINS (95880), 93 rue du Général de Gaulle, 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.

### FACULTE DE RETRACTATION

#### 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.

### RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

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

*"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".*

Les parties écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter



judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un évènement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les évènements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

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

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un évènement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

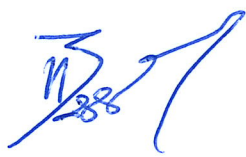
FAIT à Nanterre

Le 19/07/2024 (Promettant)

En un seul exemplaire qui, d'un commun accord, reste en la garde et possession de Office Notarial 93, rue du Général de Gaulle à ENGHIEEN-LES-BAINS qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils, étant précisé qu'une copie sera sans délai remise ou adressée à l'**ACQUEREUR**.

Les présentes comprenant :

- vingt-six pages
- renvoi approuvé
- barre tirée dans des blancs
- ligne entière rayée
- chiffre rayé nul
- mot nul

<b>PROMETTANT</b>	
<b>BENEFICIAIRE</b>	