

PRINCIPES ET CONDITIONS DE CESSIION TYPE DE SQY
Document de travail à but informatif uniquement et susceptible de modifications.
Document dépourvu de caractère contractuel ne pouvant engager les Parties et
leurs Conseils. Document non exhaustif et non limitatif

CO
1031220



CO/CO/
103122001

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE ,
À ,
Maître, Notaire,

Avec de Maître , notaire à , assistant .

Reçoit l'acte authentique de **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE** suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

SAINT QUENTIN EN YVELINES, Etablissement Public de Coopération Intercommunale à fiscalité propre, créé par l'arrêté préfectoral numéro 2015 358-0007 en date du 24 décembre 2015, ayant prononcé la fusion de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES avec la Communauté des Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Coignières et de Maurepas en SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, avec effet au 1er janvier 2016, dont le siège est à TRAPPES (78190), 1 avenue Eugène Hénaff, identifié au répertoire SIRENE sous le numéro 200058782 et non immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés.

Lequel établissement est régi par les dispositions des articles L5216-4 à L5216-10 du code général des collectivités territoriales, par les textes législatifs et réglementaires en vigueur et par les dispositions de ses statuts établis suivant arrêté préfectoral numéro 2015 358-007 en date du 24 décembre 2015 modifiés suivant :

- Arrêté préfectoral numéro 2016170-0001, en date du 18 juin 2016,
- Arrêté préfectoral numéro 78-2019-04-24-002, en date du 24 avril 2019,
- Arrêté préfectoral numéro 78-2019-11-15-011, en date du 15 novembre 2019,
- Arrêté préfectoral numéro 78-2021-09-10-00005 du 10 septembre 2021.

BENEFICIAIRE

M

DECLARATIONS ET DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE
DES PARTIES

Le représentant ès-qualités du PROMETTANT déclare que :

- Le PROMETTANT est un établissement public territorial dûment créé et existant valablement, dont les caractéristiques figurant aux présentes sont exactes et à jour,
- Le PROMETTANT et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes délibérants 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 des présentes,
- La signature et l'exécution du présent acte par le PROMETTANT ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare de son côté :

- que son état civil est conforme à celui indiqué en tête des présentes et que son statut juridique n'a pas été modifié ;
- qu'il est de nationalité française, réside habituellement en France et se considère comme "résident" au sens de la réglementation en vigueur ;
- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire;
- qu'il n'est pas concerné par la loi 68-5 du trois janvier mil neuf cent soixante huit sur les incapables majeurs ;
- et d'une manière générale, qu'il n'est frappé d'aucune incapacité spéciale, ni d'aucune restriction d'ordre légal ou conventionnel l'empêchant de contracter aux présentes.

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

Concernant SAINT QUENTIN EN YVELINES

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

Concernant le BENEFICIAIRE

- Carte nationale d'identité.

PRESENCE - REPRESENTATION

- SAINT QUENTIN EN YVELINES est représenté à l'acte par .

Le représentant de SAINT QUENTIN EN YVELINES est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Bureau communautaire en date du visée par la le **ou** télétransmise à la le , dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de en date du .

Il déclare que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

Les **PARTIES** requièrent le notaire associé soussigné de régulariser le présent acte avant le délai d'expiration du recours des tiers, de déferé préfectoral et de retrait par l'autorité administrative pour illégalité, de ladite délibération, déclarant vouloir faire leur affaire personnelle des éventuelles conséquences de telles actions sur la validité de ladite délibération et de l'acte objet des présentes, sans recours contre le notaire associé soussigné.

Le caractère définitif de la délibération de SAINT QUENTIN EN YVELINES constitue une condition de la vente, laquelle ne pourra intervenir en cas de recours contre ladite délibération.

- **M** est présent.

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

PRESENTATION DE L'AGGLOMERATION DE SAINT QUENTIN EN YVELINES

Située à 20 km à l'ouest de Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines s'étend sur un territoire de 7.000 hectares dont plus de 60% sont consacrés aux espaces verts (3.000 hectares de forêts) et aux plans d'eau.

L'agglomération est constituée de douze communes rassemblant plus de 227.000 habitants.

Depuis le 1er janvier 2004, le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) de Saint-Quentin-en-Yvelines s'est transformé en communauté d'agglomération. C'est un

établissement de coopération intercommunale, aux services des communes et des habitants.

Les compétences d'intérêt communautaire s'articulent autour de plusieurs axes :

- Le développement économique et l'aménagement de l'espace communautaire.
- L'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville, la santé et la prévention, l'action sociale.
- La création et la gestion d'espaces publics, de réseaux et d'équipements : voirie, parkings, éclairage et feux tricolores, assainissement et eau potable, espaces verts, transports en commun.
- Les déplacements, les transports en commun et la circulation à l'intérieur de l'agglomération
- Les actions et initiatives en faveur du sport, de la culture, de l'éducation et de la vie associative.

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES entend bien aujourd'hui maintenir et développer son rayonnement régional et asseoir son positionnement national en offrant un cadre de vie de qualité, allié à des services efficaces dans un tissu d'activités développé.

Pour cela, l'agglomération doit affirmer son identité territoriale et économique tout en poursuivant son développement : création de nouveaux équipements publics, construction de logements, réalisation d'infrastructures, aménagement urbain, développement économique...

ZONE OPERATIONNELLE

Le Bien constitue un lot de la ZAC dénommée « ZAC NORD REAUX ».

A ce sujet, le PROMETTANT déclare ce qui suit :

Procédure de création et de réalisation de la ZAC NORD REAUX à ELANCOURT

Sur la commune d'ELANCOURT, il a été décidé d'entreprendre un projet de création du quartier Nord Réaux.

SAINT QUENTIN EN YVELINES exerçant les compétences en matière de ZAC sur le territoire de la commune d'ELANCOURT, il a été décidé la création de la zone d'aménagement concerté dénommée « ZAC NORD REAUX», dont l'aménagement et l'équipement sont conduits directement par SAINT QUENTIN EN YVELINES.

Le programme global de construction à réaliser dans la ZAC NORD REAUX était situé à l'intérieur de la zone UR du PLU de la commune et comprend :

- Une SHON globale de 44.000 m².
- La réalisation de 350 à 380 logements environ répartis entre, environ, 240 à 270 logements de type collectif et 110 à 115 logements de type individuel.

Dossier de création de la ZAC

Aux termes d'une délibération de son Conseil d'agglomération en date du 15 décembre 2005, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a :

- Constaté que les modalités de la concertation préalable relative à la création de la ZAC NORD REAUX avaient bien été respectées.
- Approuvé le bilan de concertation relatif à la création de la ZAC

NORD REAUX sur le territoire de la commune d'ELANCOURT.

- Décidé la création de la ZAC.
- Décidé que cette ZAC serait dénommée « Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) NORD REAUX.
- Approuvé le programme prévisionnel de construction.
- Approuvé que l'aménagement et l'équipement de la ZAC NORD REAUX soient conduits par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- Approuvé que le coût des équipements visés à l'article 317 quater annexe II du Code Général des Impôts serait mis à la charge du constructeur.
- Approuvé le dossier de création de la ZAC.

Dossier de réalisation de la ZAC

Aux termes d'une délibération de son Conseil d'agglomération en date du 24 mai 2007, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC NORD REAUX.

Aux termes d'une délibération de son Conseil d'agglomération en date du 24 mai 2007, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC NORD REAUX.

La réalisation de la ZAC doit se dérouler en trois phases :

- Phase 1 : construction de 193 logements (R+1 à R+4), ayant pour emprise les lots F (29 logements individuels en PSLA, livrés), G (26 logements en PLUS ANRU et 7 logements en PLS, livrés), I et J (131 logements collectifs en accession et locatifs, livrés)
- Phase 2 : construction de 230 logements (R+1 à R+4), ayant pour emprise les lots A et B (65 logements, livrés) et E et C (76 logements, livrés)
- Phase 3 : construction de 13 logements ayant pour emprise le lot D, dont dépendent les BIENS objet des présentes et construction des logements devant s'inscrire dans l'emprise du lot H, à venir.

Dispositions d'urbanisme applicable à la ZAC NORD REAUX

Le périmètre de la ZAC était classé en zone UR du PLU de la commune d'ELANCOURT.

Le plan local d'urbanisme intégrant la ZAC NORD REAUX a été approuvé par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, le 1^{er} juillet 2010.

Caractère définitif des documents organiques de la ZAC NORD REAUX

L'ensemble des délibérations ci-dessus visées a fait l'objet de l'ensemble des mesures de publicité prévues par la loi et elles n'ont fait l'objet d'aucun recours gracieux, contentieux ou de demande de retrait, de sorte qu'elles sont devenues définitives, ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, en date du 28 juin 2012.

L'ensemble des pièces de la ZAC ci-dessus relatée a été déposé au rang des minutes de Maître Frédéric HOFFMANN, notaire à ELANCOURT, le 30 octobre 2012.

Le Bénéficiaire déclare :

- avoir pu prendre connaissance de l'ensemble des documents constitutifs de la ZAC, préalablement à ce jour,
- et parfaitement s'en satisfaire.

Transfert de la ZAC

Aux termes de l'arrêté numéro 2015 358-0007 du 24 décembre 2015, s'inscrivant dans le cadre de la fusion au 31 décembre 2015 de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-En-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendu aux Communes de Maurepas et de Coignières, SAINT-QUENTIN EN YVELINES s'est substitué à la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, avec effet au 1^{er} janvier 2016.

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La réalisation du projet de construction envisagé par le Bénéficiaire s'inscrit dans le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté d'agglomération de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES.

Aux termes d'une délibération du conseil municipal de ELANCOURT n°20170006, en date du 1^{er} février 2017, le PLUI a été approuvé.

Aux termes d'une délibération du Conseil communautaire de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, du 23 février 2017, le PLUI a été approuvé. Il a fait l'objet d'une modification le 13 avril 2023.

Lesdites délibérations ayant acquis depuis un caractère définitif.

Le périmètre de la ZAC est désormais classé en zone UR1b19 du PLUI.

Le terrain objet des présentes s'inscrit dans l'emprise du lot D de la ZAC.

D'une surface de 7.157 m², le lot D de la ZAC offre un linéaire de façade sur la rue de Suffren d'environ 200 m.

Ce lot est divisé en 13 terrains :

- les deux terrains aux extrémités nord et sud, d'une superficie de 1051 m² et 800 m²,
- les onze lots restant ont une superficie comprise entre 526 m² et 437 m², soit en moyenne 482 m².

Les espaces publics et la desserte des terrains étant déjà réalisés, ce découpage est figé.

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIENS ci-dessous identifiés.

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

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" ou « Promettant » désigne le PROMETTANT, présent ou représenté.
- Le mot "BENEFICIAIRE" ou « Bénéficiaire » désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

- Le mot "PARTIES" ou « Parties » désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Les mots "BIEN" ou « BIENS » ou « Biens » ou « IMMEUBLE » ou « Immeuble » désignent le ou les BIEN(S) de nature immobilière vendu(s).
- Le mot « Réalisation de la Vente » désigne la signature de l'acte de vente, accompagné du paiement du prix de vente, des frais, droits et émoluments.
- Le mot ZAC désigne la Zone d'Aménagement Concerté dénommée ZAC NORD REAUX, dans le périmètre de laquelle est situé l'IMMEUBLE vendu.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A ELANCOURT (78990), dans le périmètre de la ZAC NORD REAUX,

1°) Une PARCELLE DE TERRAIN A BATIR, située en zone UR1b19 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et constituant le lot de la ZAC, à détacher d'un terrain de plus grande importance,
Figurant actuellement ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AI	249	L'EPINETTE	04ha 74a 10ca

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

Demeureront ci-annexés après mention :

- un extrait de plan cadastral,
- le plan de vente topographique établi par sous le numéro en date du .

2°) Et le droit et l'obligation de construire attachés au terrain permettant la réalisation de la construction envisagée par le Bénéficiaire conformément au Cahier des Charges de Cession de Terrains approuvé par délibération du bureau communautaire de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES le , en application des dispositions de l'article L 311-6 du code de l'Urbanisme, savoir :

Une MAISON INDIVIDUELLE d'une surface de plancher maximale de

Une copie de la délibération en date du demeurera ci-annexée.

En outre et à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le PROMETTANT n'aurait pas contracté, le BENEFICIAIRE s'oblige, en cas de réalisation de la Vente, à respecter les charges et conditions particulières ci-après :

Vente, location, partage du terrain cédé - Morcellement

Il est interdit à l'Acquéreur de mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par le Vendeur sous certaines conditions.

A compter de l'achèvement de la totalité des travaux, les actes de cession du terrain que l'Acquéreur consentira devront comporter en annexe, le cahier des charges de cession de terrain et le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ci-après visés.

Aucune location du terrain cédé ne pourra être consentie tant qu'il n'aura pas reçu l'affectation prévue, et avant l'expiration du délai de 5 ans prévu à l'article « Affectation, destination » ci-après.

Tout morcellement du terrain cédé, ou regroupement de parcelles, quelle qu'en soit la cause, est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par le Vendeur ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissements.

Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage qui seraient consentis par l'Acquéreur ou ses ayants cause, en méconnaissance des interdictions ou obligations stipulées ci-dessus, seraient nuls et de nul effet.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte illicite.

Affectation, destination

Après achèvement des travaux, l'Acquéreur et ses ayants cause seront tenus de ne pas modifier la destination des constructions en logement individuel pendant une durée de 10 ans à compter de la déclaration d'achèvement.

Aucune location de la construction édifée sur le terrain cédé ne pourra être consentie avant l'expiration du délai de 5 ans suivant la déclaration d'achèvement des travaux.

Toute dérogation à ces principes devra obligatoirement être préalablement et expressement autorisée par délibération de l'organe décisionnaire du Vendeur.

DIVISION CADASTRALE

Le terrain objet des présentes doit provenir de la division de la parcelle actuellement cadastrée

Par conséquent, il devra être établi, préalablement à la Réalisation de la Vente, par le PROMETTANT, le document d'arpentage nécessaire à l'individualisation de l'Immeuble.

Il est précisé que 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, ce cas étant en l'espèce « *Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté* ».

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

DELIMITATION DU TERRAIN

Le Promettant agit en qualité d'aménageur de la ZAC, ainsi qu'il a été rappelé ci-dessus.

Il est ici rappelé que l'article L.115-4 du Code de l'Urbanisme dispose que :
"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un terrain indiquant l'intention de l'acquéreur de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur ce terrain mentionne si le descriptif de ce terrain résulte d'un bornage.

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

L'article 115-5 du Code de l'urbanisme dispose quant à lui que:

« Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur du terrain peut intenter l'action en nullité sur le fondement de l'absence de l'une ou l'autre mention mentionnée à l'article L. 115-4 selon le cas, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de cet acte authentique comportant cette mention entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre l'action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de cette mention. »

Le PROMETTANT déclare que la superficie du terrain énoncée ci-dessus résultera d'un plan de délimitation faisant mention des bornes apposées sur l'emprise du BIEN, lequel sera réalisé, préalablement à la signature de l'acte de vente, à ses frais.

HISTORIQUE PARCELLAIRE

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est précisé que :

- La parcelle cadastrée section AI numéro 249 provient de la division de la parcelle cadastrée section AI numéro 245 en deux nouvelles parcelles cadastrées section AI numéros 248 et 249, Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1651K, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 9 janvier 2019, volume 2019P, numéro 164.
- La parcelle cadastrée section AI numéro 245 provenait elle-même de la division en diverses unités foncières de la parcelle cadastrée section AI numéro 206, Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage numéro 1642M, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 1^{er} décembre 2017, volume 2017P, numéro 6945.
- La parcelle cadastrée section AI numéro 206 provenait elle-même de la division en deux unités foncières de la parcelle cadastrée section AI numéro 200, Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1499 du 3 décembre 2012, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 6 décembre 2012, volume 2012P, numéro 6818.
- La parcelle cadastrée section AI numéro 200 provenait elle-même de la division en cinq unités foncières de la parcelle cadastrée section AI numéro 44, Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1497, en date du 10 octobre 2012, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 29 octobre 2012, volume 2012 P, numéro 6131.
- La parcelle cadastrée section AI numéro 44 provenait elle-même de la division en six unités foncières de la parcelle cadastrée section A numéro 2277,

Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 2919, en date du 22 mars 1989, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 24 mars 1989, volume 1989P, numéro 1716.

- La parcelle cadastrée section A numéro 2277 provenait elle-même de la division en deux unités foncières de la parcelle cadastrée section A numéro 1911,
Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 2718, en date du 23 février 1988, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 23 février 1988, volume 88P, numéro 937.
- La parcelle cadastrée section A numéro 1911 provenait elle-même de la division en trois unités foncières de la parcelle cadastrée section A numéro 1419,
Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 1305, en date du 11 décembre 1979, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 11 décembre 1979, volume 480, numéro 5.
- La parcelle cadastrée section A numéro 1419 provenait elle-même de la division en quatre unités foncières de la parcelle cadastrée section A numéro 1416,
Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal du cadastre numéro 421 en date du 23 juillet 1973, publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET le 1^{er} août 1973, volume 7292, numéro 35.
- La parcelle cadastrée section A numéro 1416 provenait elle-même de la réunion des parcelles anciennement cadastrées section A numéros 614, 615, 616, 617, 641, 642, 653, 668, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 684, 685, 696, 697, 701, 740, 1283, 1305, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312,
Ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 420, en date du 23 juillet 1973 publié au bureau des hypothèques de RAMBOUILLET, le 1^{er} août 1973, volume 7292, numéro 34.

EFFET RELATIF

Transfert de propriété suivant acte reçu par Maître Frédéric HOFFMANN, notaire à ELANCOURT (78990), le 29 novembre 2017 publié au service de la publicité foncière de RAMBOUILLET, le 1^{er} décembre 2017 volume 2017P, numéro 6945.

DOMANIALITE

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a pas été affecté ou n'a pas fait l'objet d'aménagements indispensables à l'usage direct ou indirect du public ou à un service public.

En conséquence, le BIEN dépend de son domaine privé et est librement aliénable par lui.

AFUL – ASL de la ZAC

Le Promettant déclare que l'Immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une association syndicale ou foncière.

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.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le _____, 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 trente jours.

REALISATION

L'option sera levée en toute hypothèse par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à la commission d'intermédiaire,
- et de manière générale au règlement de tous comptes et proratas convenus exigibles.

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

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

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 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.

Du fait du PROMETTANT

Si la vente n'est pas réalisée du fait de la carence du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à

Commenté [BC1]: Douze mois hors cas de prolongation automatique.

la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le PROMETTANT de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Le BENEFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution en nature de la vente en application de l'article 1221 du Code civil, et solliciter en conséquence la constatation judiciaire de la vente. Dans l'attente de cette constatation, l'exécution d'une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée à sa demande.
- Soit faire constater l'inexécution de la vente et déclarer alors 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.

La carence du PROMETTANT ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de sa part sur le BIEN, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix ou, à défaut, d'un jugement.

Du fait du BENEFICIAIRE

Au cas où le BENEFICIAIRE n'aurait pas signé de son fait l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse à l'expiration de ce délai 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. Si toutes les conditions suspensives ont été réalisées, le PROMETTANT pourra, en outre, réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

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

l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil 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.

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 le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

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

Un procès-verbal d'état des lieux et de bornage sera établi contradictoirement entre les Parties préalablement à la réalisation de la vente et annexé à l'acte authentique constatant celle-ci.

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.

SITUATION D'OCCUPATION ACTUELLE

Le Promettant déclare que l'Immeuble est libre de toute location et/ou occupation.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de _____, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse au taux de 20 %.

Le prix hors taxe s'élève à : _____,

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : _____.

MODALITE DE PAIEMENT DU PRIX

En cas de Réalisation de la Vente, le Prix ci-dessus convenu sera intégralement payé comptant le jour de la signature de l'Acte de Vente.

DESISTEMENT DE PRIVILEGE ET D'ACTION RESOLUTOIRE

Le Promettant devenu Vendeur se désistara de tous droits de privilège de vendeur et action résolutoire de l'article 1654 du Code civil, même en ce qui concerne les charges pouvant résulter de la Vente, et ce pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

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

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par AGORA STORE dont le siège est à MONTREUIL (93100) 20 rue Voltaire titulaire d'un mandat donné par le PROMETTANT sous le numéro _____ en date du 6 décembre 2023 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le BENEFCIAIRE, qui en a seul la charge aux termes du mandat, lui doit une rémunération de _____, taxe sur la valeur ajoutée incluse.

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

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Prix

Montant des travaux à effectuer

Frais de la vente à la charge du bénéficiaire

dont pour les taxes fiscales sur la vente

dont pour les déboursés auprès des administrations

dont pour les émoluments de l'office

dont pour la TVA

Frais de mise en place des garanties

dont pour le trésor public

dont pour les déboursés auprès des administrations

dont pour les émoluments de l'office

dont pour la TVA

Ces frais à la charge du bénéficiaire sont évalués en fonction d'une inscription de privilège prise sur le bien pour une somme de

Frais de négociation à la charge du bénéficiaire _____
Ensemble _____

FINANCEMENT
Fonds empruntés _____
Fonds personnels _____

Ensemble _____

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – TIERS CONVENU

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de [REDACTED].

Commenté [BC2]: 10 % du prix HT

Sur cette somme le BENEFICIAIRE verse au PROMETTANT, et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du rédacteur des présentes celle de [REDACTED], représentant

Commenté [BC3]: 5 % du prix HT

Le PROMETTANT sera libéré si bon lui semble de son engagement de vente par le seul fait de la constatation du défaut de versement total ou partiel de l'indemnité d'immobilisation.

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.

A cet effet, avec l'accord des parties, elle est versée entre les mains de

Le caissier du notaire, domicilié à l'office notarial pour ses fonctions, et tiers convenu constitué aux présentes, intervenant pour accepter la mission qui lui est ci-après confiée.

Le sort de la somme versée ce jour sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix, en cas de réalisation de la vente promise.
- 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 énoncées à l'acte.
- Elle sera versée au PROMETTANT, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Le tiers convenu conservera cette somme pour la remettre soit au PROMETTANT soit au BENEFICIAIRE selon les hypothèses ci-dessus définies.

Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de 00,00 eur le BENEFICIAIRE s'oblige à le verser au PROMETTANT au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le BENEFICIAIRE, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

Commenté [BC4]: 5% du prix HT

En cas de difficulté entre les PARTIES sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

Le tiers convenu est dès à présent autorisé par les cocontractants à consigner l'indemnité d'immobilisation à la Caisse des Dépôts et Consignations en cas de difficultés.

Le tiers convenu sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions sus-indiquées.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITIONS SUSPENSIVES STIPULEES AU BENEFICE DU PROMETTANT ET DU BENEFICIAIRE

Droit de préemption – préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

Précision étant ici faite qu'à ce jour, SAINT QUENTIN EN YVELINES est titulaire du Droit de Préemption Urbain applicable sur le territoire de la commune d'ELANCOURT.

Obtention d'un permis de construire

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Le projet de construction devra être réalisé en concertation avec le PROMETTANT en sa qualité d'aménageur de la ZAC et le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement des Yvelines (CAUE 78). En conséquence, le BENEFICIAIRE devra remettre pour accord préalable l'ensemble des documents listés au paragraphe 2.2 du cahier des charges de cessions de terrain.

La demande de permis de construire sera soumise pour approbation au PROMETTANT, au plus tard le [●] (7 mois) et la demande de permis ne pourra être déposée sans cette approbation préalable.

Le Bénéficiaire s'oblige à déposer la demande de permis de construire avant le [●] (8 mois) et fournira au Promettant le récépissé du dépôt desdits permis dans le délai de HUIT (8) Jours de ce dépôt.

En cas de manquement constaté à la prise en compte des corrections engendrant un retard dans les dépôts des demandes de permis de construire, le BENEFICIAIRE s'exposera aux pénalités stipulées à l'article 4.1 du cahier des charges ci-après relatées.

Les Parties sont d'ores et déjà convenues qu'une transmission d'une copie de ces récépissés par courriel sera satisfaisante.

A défaut d'avoir déposé les dossiers des demandes de permis de construire dans lesdits délais, les Parties conviennent de se rapprocher pour, à la discrétion du PROMETTANT, savoir :

- Soit proroger les délais d'une durée maximale d'un mois,

- Soit acter la caducité des Présentes, et dans ce cas, le PROMETTANT pourra se voir indemniser de l'immobilisation des BIENS au profit du BENEFICIAIRE pendant les délais sus-visés, à concurrence de la somme de correspondant à 5% du prix de vente hors taxe..

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFICIAIRE :

- De déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions des documents organiques de la ZAC et des urbanisme applicables, dès approbation par les services instructeurs de SQY de son projet de demande,

Mise en œuvre :

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

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

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le BENEFICIAIRE devra faire procéder au retrait de ce permis, au plus tard dans le délai de six mois à compter du constat par les parties de la caducité de la présente promesse.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

La 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, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Origine de propriété

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

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFICIAIRE de façon imprévisible pour lui.

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 de ces créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

Obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêt(s)

Qu'il soit obtenu par le BENEFICIAIRE une ou plusieurs offres définitives de prêts entrant dans le champ d'application de l'article L 313-41 du Code de la consommation.

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

- Organisme prêteur : .
- Montant maximum de la somme empruntée : .
- Durée de remboursement : .
- Taux nominal d'intérêt maximum : % l'an (hors assurances).
- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'une ou plusieurs offres définitives de prêts au plus tard le .

Cette obtention devra être portée à la connaissance du PROMETTANT par le BENEFICIAIRE.

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 d'une assurance décès-invalidité.

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

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

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

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

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive, au plus tard dans le délai de quinze jours à compter de l'obtention de son permis de construire,
- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au PROMETTANT à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Si dans le mois précédent la période de validité de la promesse de vente le BENEFCIAIRE n'a pas obtenu une ou plusieurs offres définitives de prêts, et sous réserve qu'il ait respecté le délai de quinze jours à compter de l'obtention de son permis de construire pour déposer sa ou ses demandes de prêts, la durée de l'avant-contrat sera automatiquement prolongée d'une durée égale au délai nécessaire pour obtenir ces documents, sans pouvoir dépasser 3 mois. Passer ce délai les présentes seront caduques.

Dans le cas où le BENEFCIAIRE n'aurait pas apporté la justification requise dans le délai ci-dessus, les présentes seront caduques, le terme étant considéré comme extinctif. Par suite, le PROMETTANT retrouvera son entière liberté mais le BENEFCIAIRE ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait, à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au PROMETTANT.

Jusqu'à l'expiration du délai, le BENEFCIAIRE pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêts à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au PROMETTANT, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au PROMETTANT.

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du BENEFCIAIRE sur le risque d'escroquerie au crédit, lorsque :

- Le prêt est proposé à des conditions très, voire trop, avantageuses : sommes prêtées élevées, taux d'intérêt très faible, durées de remboursement particulièrement longues.
- Les conditions d'octroi sont très souples : aucune condition de revenus ni aucune garantie ne sont généralement exigées, le délai de disponibilité des fonds est très court.
- De l'argent est rapidement demandé, très souvent via un service de transfert d'argent international, pour couvrir de supposés frais (frais de dossier, d'assurance, d'authentification, de légalisation, frais administratifs, de transfert, de décaissement, etc.).

- L'établissement bancaire utilise des adresses de messagerie ou des sites aux noms rassurants, avec des noms commerciaux d'emprunt (les noms d'entreprises réelles ou proches de celles-ci peuvent être utilisés).

Il rappelle notamment :

- Qu'une entreprise qui accorde un crédit doit obligatoirement disposer d'un agrément. Avant de répondre à toute proposition commerciale et en cas de doute, il est conseillé de consulter le registre des agents financiers agréés (entreprises françaises et étrangères, autorisées à exercer des activités financières en France). La proposition peut aussi émaner d'un intermédiaire en opérations de banque et en services de paiement. Pour vérifier si l'intermédiaire est bien autorisé à exercer son activité en France, il convient de se référer au site internet de l'ORIAS, organisme chargé de tenir le registre des intermédiaires. Si l'entreprise ou la personne qui propose un crédit ne figure pas sur l'un de ces deux registres, il est conseillé de ne pas répondre à la proposition commerciale.
- Qu'en cas de doute, il convient de ne pas communiquer ses coordonnées et données personnelles, de ne fournir aucun document personnel (pièce d'identité, bulletin de salaire, justificatif de domicile, relevé d'identité bancaire (RIB), etc.), et de ne jamais verser aucune somme d'argent pour l'obtention d'un prêt ou le déblocage des fonds.
- Qu'il est interdit à toute personne physique ou morale qui apporte son concours, à quelque titre que ce soit, à l'obtention d'un prêt d'argent, de percevoir une somme d'argent avant le versement effectif des fonds prêtés.

Concernant l'assurance emprunteur, la rédaction des présentes attire l'attention du BENEFICIAIRE sur le fait qu'elle peut être souscrite auprès de l'établissement prêteur dans le cadre d'un contrat dit "de groupe", ou auprès d'un organisme d'assurance externe qu'il aura choisi en vertu de la loi numéro 2022-270 du 28 Février 2022. Cette loi prévoit en outre diverses dispositions pouvant dispenser du questionnaire médical et abaisse le délai de mise en œuvre du "droit à l'oubli" relatif à diverses pathologies référencées, tout en étendant son bénéfice.

Pollution et nature des sols - fondations spéciales

Que la nature du sous-sol et le résultat de l'audit environnemental ne comportent pas au vu des prélèvements, études et sondages, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales, de nature à engendrer un surcoût dépassant 10 % du prix de vente hors taxes susvisé.

Pour l'application de la présente clause, il est convenu que le BENEFICIAIRE aura le libre choix de la société devant réaliser l'étude et en évaluer le coût des sujétions particulières décelées.

Préalablement à la réalisation de ces études, et au plus tard quinze (15) jours avant la date prévue pour l'intervention sur le terrain, le Bénéficiaire devra solliciter du PROMETTANT l'autorisation de faire réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses complémentaires à ceux déjà réalisés par le PROMETTANT. L'autorisation du PROMETTANT prendra la forme d'un courrier expresse.

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

Dans l'hypothèse où lesdites études révéleraient la nécessité de mettre en œuvre des sujétions particulières engendrant un surcoût dépassant 10% du prix de vente, le BENEFICIAIRE en informera le PROMETTANT par lettre recommandée

avec accusé de réception dans les quinze (15) jours de la réception du rapport établi à la suite desdites études, et plus tard dans un délai de deux (2) mois à compter de la signature des présentes, accompagnée d'une lettre précisant ses incidences sur l'économie de l'opération.

Les parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de TROIS (3) mois pour décider de la suite à donner à la présente promesse.

A l'issue de ce délai, à défaut d'accord des parties, la promesse deviendra caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

A défaut de réalisation par le BENEFICIAIRE des études susvisées ou de transmission des résultats de celles-ci au PROMETTANT dans les délais ci-dessus convenus, la présente condition suspensive sera réputée réalisée.

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 pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- 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 DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

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

Le PROMETTANT déclare que la situation hypothécaire 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.

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,

- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de la loi, de dispositions d'urbanisme du plan local d'urbanisme, et des documents organiques de la ZAC. A cet égard notamment, il est ici rappelé qu'aux termes du Cahier des Charges de Cession de Terrain ci-annexé, il est stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« 3.2. Prescriptions urbaines

Implantation et volumétrie

Conformément au plan ci-après, le recul de la construction est imposé à au moins 6 m de la limite de parcelle.

La lisière boisée qui traverse le fond de toutes les parcelles du lot D devra être préservée pour assurer une transition qualitative et ne pas nuire à la fonctionnalité de cette trame verte. Ainsi les 10 derniers mètres (en profondeur) de chaque parcelle seront préservés de toute construction (hors abris de jardin).»

Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance de ces servitudes et avoir pu analyser préalablement à ce jour le règlement du PLU applicable à l'Immeuble.

RESEAUX

Le PROMETTANT déclare que l'Immeuble n'est traversé par aucun réseau actif ou inactif.

Pour l'information du BENEFICIAIRE, il lui a été remis, dès avant ce jour, par le PROMETTANT un plan de récolement, dont une copie est demeurée annexée.

ETAT DU BIEN

Le BENEFICIAIRE devra notamment :

- Prendre le BIEN dans son état au jour fixé pour l'entrée en jouissance.
- Supporter la conséquence :
 - * Des mitoyennetés,
 - * Du défaut d'alignement sur la voirie publique.
- Souffrir les servitudes passives pouvant grever le BIEN ; user de celles actives pouvant profiter au BIEN, à ses risques et périls, sans recours possible contre le PROMETTANT.
A cet égard, le PROMETTANT déclare qu'il n'a personnellement créé, conféré ou laissé conférer en connaissance de cause aucune servitude sur le BIEN et qu'il n'en existe aucune en-dehors de celles-ci-dessus relatées.
- Faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR des vices apparents, y compris ceux révélés par les études de pollution et études géotechniques réalisées par lui.

IMPOTS LOCAUX ET TAXES

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance : tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature liés à la propriété de l'IMMEUBLE.

ASSURANCE

Le BENEFCIAIRE devra, dès le jour prévu pour son entrée en jouissance, souscrire les polices d'assurance, notamment contre le risque incendie, relatives aux BIENS.

LITIGES AVEC LES TIERS

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun litige avec quelque personne physique ou morale ou quelque administration que ce soit, afférent à l'IMMEUBLE.

CONTRATS PARTICULIERS POUVANT INTERESSER L'IMMEUBLE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'est attaché à l'IMMEUBLE aucun contrat pour son entretien ou son gardiennage, qui serait susceptible de devoir être repris par le BENEFCIAIRE après la réalisation de la vente.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ – CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN - INFORMATION

Il est ici rappelé que le BIEN se trouve dans une zone d'aménagement concerté pour laquelle, en application des dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'urbanisme, il existe un cahier des charges indiquant le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Dans la mesure où ce cahier des charges a été approuvé par l'autorité compétente et a fait l'objet de mesures de publicité qui lui sont propres, les dispositions mentionnées ci-dessus sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

En application du troisième alinéa de l'article susvisé, le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Toutefois, cette disposition n'est pas applicable aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, qui restent alors soumis aux dispositions antérieures.

DOCUMENTS ORGANIQUES DE LA ZAC - CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN

Outre les conditions générales ci-dessus relatées, la vente, lorsqu'elle se réalisera, aura lieu sous celles découlant des documents organiques de la ZAC NORD REAUX à ELAN COURT, ci-après énoncés, et des documents propres au BIEN ci-après, dont une copie demeurera ci-annexée :

- Le Cahier des charges de cession de terrain.
Ce cahier des charges de cession de terrain a été approuvé par le bureau communautaire de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, dans les conditions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, en date du .
- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), approuvé par le bureau communautaire de SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, en date du
- La délibération du conseil communautaire du 12 février 2009 fixant le montant des redevances d'occupation du domaine public et du domaine privé de la SQY.
- La Charte de l'Arbre,
- Le règlement du Service d'Assainissement Collectif dans son édition de juin 2023,

- Le règlement de voirie communautaire, dans son édition du 6 mars 2014.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir pris connaissance desdits documents, dont une copie lui a été remise dès avant ce jour, et il sera tenu d'en respecter toutes les stipulations, charges et conditions.

OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

Il résulte des dispositions du cahier des charges de cession de terrains, ce qui suit, ci-après littéralement rapporté, savoir :

« 1.2. Délais d'exécution

L'Acquéreur doit :

- *Déposer la ou les demandes de permis de construire dans un délai maximum de 8 mois à compter de la signature de la promesse de vente*
- *Communiquer à SQY son projet définitif de construction, un mois au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire,*
- *Déposer la Déclaration d'Ouverture de Chantier (DROC) et entreprendre les travaux de construction dans un délai de 6 mois, à compter de la signature de l'acte de cession. Un mois avant l'échéance de ce délai, si l'Acquéreur était confronté à des difficultés, il s'engage à en informer SQY par écrit à charge pour lui d'apporter toute justification nécessaire ;*
- *Avoir terminé lesdits travaux et présenter la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans un délai de 24 mois à dater de la DROC. Un mois avant l'échéance de ce délai, si l'Acquéreur était confronté à des difficultés, il s'engage à en informer SQY par écrit à charge pour lui d'apporter toute justification nécessaire.*

Cette saisine n'éteint pas le respect des obligations du cahier des charges notamment des délais d'exécution des travaux sauf cas de prolongation éventuelle de ces délais limitativement énumérés dans la promesse et l'acte de vente.

1.3. Prolongation éventuelle des délais

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou une cause de suspension de délai limitativement listée dans la promesse et l'acte de vente, prolongés d'une durée égale à celle, durant laquelle, le cessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du cessionnaire.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure. »

CAUSES DE SUSPENSION DE DELAIS

Il est convenu entre les Parties que le délai de réalisation des travaux de construction sera de vingt-quatre mois (24) à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier, (DROC) sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause de suspension de délai ci-après listé :

- Les intempéries et phénomènes climatiques retenus par le maître d'œuvre et justifiés par les relevés de la station météorologique la plus proche du chantier.
- Les grèves (qu'elles soient générales, particulières au secteur du bâtiment et à ses industries annexes ou à ses fournisseurs ou spéciales aux entreprises travaillant sur le chantier), ou encore la grève du secteur socio professionnel des transports.

- La cessation de paiement, l'admission au régime de la sauvegarde, le redressement ou la liquidation judiciaires des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (si l'admission au régime de la sauvegarde, du redressement ou de la liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- La défaillance des ou de l'une des entreprises effectuant les travaux ou encore de leurs fournisseurs ou des sous-traitants (la justification pourra être apportée par l'Acquéreur au moyen de la production de la copie de toute lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre à l'entrepreneur défaillant).
- La recherche ou la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une ou plusieurs entreprise(s) défaillante(s), notamment en redressement ou en liquidation judiciaire.
- Les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre totalement ou partiellement le chantier ou d'arrêter les travaux (à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes imputables au MAITRE D'OUVRAGE).
- La recherche et/ou la découverte de vestiges archéologiques dans le terrain d'assiette ainsi que toutes prescriptions ordonnées par les services administratifs compétents en matière d'archéologie.
- La résiliation d'un marché de travaux due à la faute de l'une des entreprises effectuant les travaux.
- La découverte de zones de pollution ou de contaminations des terrains d'assiette de l'opération ou d'anomalies du sous-sol (telles que notamment présence de source ou résurgence d'eau, nature hétérogène du terrain aboutissant à des remblais spéciaux ou à des fondations spécifiques ou à des reprises en sous œuvre des immeubles voisins, découverte de site archéologique), et plus généralement tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation autres que celles révélées par un éventuel rapport d'audit des sols établi préalablement au démarrage du chantier.
- Les troubles résultant d'hostilité, attentats, cataclysmes, accidents de chantier, incendie, inondations.
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F., G.D.F., compagnie des eaux, France Télécom etc...).
- Les retards de travaux imputables à l'aménageur de la ZAC ou au lotisseur, le cas échéant.
- Les difficultés d'approvisionnement dont celles qui résulteraient de vols, dégradation ou acte de vandalisme dont le chantier et les entreprises y intervenant seraient victimes, et à la reprise des dommages ainsi causés.
- La découverte d'engins explosifs.

Pour l'appréciation des événements, ci-dessus évoqués, les Parties, d'un commun accord, déclarent s'en rapporter dès à présent à un certificat établi par le maître d'œuvre ayant la direction des travaux, sous sa propre responsabilité.

S'il survenait un cas de force majeure, l'époque prévue pour l'achèvement serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait perturbé directement ou par ses répercussions, le déroulement normal des travaux.

SANCTIONS EN CAS DE MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS DU CAHIER DES CHARGES

Le BENEFCIAIRE reconnaît enfin être informé des dispositions de l'article 4.1 du Cahier des Charges de Cession de Terrain ci-après littéralement rappelées :

« 4.1. Sanctions à l'égard de l'opérateur ou du constructeur

En cas de manquement du Constructeur ou de l'un de ses entrepreneurs à l'une des obligations stipulées au présent cahier des charges de cession, une mise en demeure de remplir ses obligations lui sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Concernant le titre 1, si l'Acquéreur ne respecte pas les délais prévus à l'article 1.3, SQY le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne le dépôt de la demande de permis de construire et le commencement des travaux, et de 3 mois en ce qui concerne l'achèvement des travaux.

Si cette mise en demeure n'est pas suivie d'effet dans le délai imparti, SQY pourra faire exécuter elle-même ces obligations aux frais du contrevenant ou appliquer les pénalités suivantes :

<i>Manquement</i>	<i>Pénalité</i>
<i>Tout manquement à l'égard du titre 1</i>	<i>Indemnité = 1/1000 du prix de cession HT/semaine de retard</i>
<i>Tout manquement à l'égard des titres 2, 3, 4 et 5 :</i>	<i>Réparation des éventuels dommages à la charge de l'Acquéreur</i>
	<i>Mise en conformité vis-à-vis des présentes à la charge de l'Acquéreur</i>
	<i>Indemnité = 3/1000 du prix de cession HT/semaine de retard</i>

Les pénalités seront payées au vu d'avis de versement émis par SQY. »

DESSERTE ET VIABILISATION

Le PROMETTANT a réalisé les travaux de desserte du BIEN jusqu'à la zone de viabilisation.

Dans le cadre de son opération de construction, le BENEFCIAIRE devra respecter les points de branchements en application des dispositions du cahier des charges de cession de terrain.

COORDINATION DES TRAVAUX

En cas de réalisation de la vente, le BENEFCIAIRE devenu acquéreur devra réaliser les travaux conformément aux autorisations administratives obtenues.

Le VENDEUR devra pouvoir accéder au chantier ou obtenir les informations qu'il souhaite pour se tenir informé des travaux, et notamment le plan d'implantation et de nivellement de la construction.

L'ensemble des chantiers sera coordonné par un prestataire missionné par le VENDEUR qui s'assurera de l'ordonnancement, de la coordination et du pilotage et dont le nom sera communiqué à l'ACQUEREUR préalablement au démarrage des travaux.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré sous le numéro , le .

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des PARTIES, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les PARTIES :

- S'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnassent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le BENEFCIAIRE est informé :

- D'une part qu'en vertu de la loi numéro 2001-44 du 17 Janvier 2001, des décrets numéro 2002-89 du 16 Janvier 2002 et numéro 2004-490 du 3 Juin 2004, le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- D'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

Il résulte d'un courrier de Direction Générale des Affaires Culturelles, en date du 4 août 2008, qu'aucune prescription d'archéologie préventive ne sera formulée dans le cadre de l'instruction du dossier, la localisation du projet et son importance n'étant pas susceptible de porter atteinte à la conservation du patrimoine archéologique.

Une copie dudit courrier demeure annexée.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES - INFORMATION

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article 18-1 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'État.

Cette présomption étatique de propriété ne pouvant être combattue que par un titre ou par la prescription, il est ici précisé qu'à la connaissance du PROMETTANT, aucun vestige archéologique n'est connu ou visible sur le terrain.

Par ailleurs, aucun site n'est répertorié dans le document extrait du PLUI de la Commune D'ELANCOURT.

ABSENCE DE MINES OU CARRIERES

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, aucune mine ou carrière n'a été exploitée sur le tréfonds de l'Immeuble, de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L 154-2 du Code Minier ci-après relatées :

"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."

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le BENEFICIAIRE dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-cœuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- 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 corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques 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 :

- 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,
- d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions. Observation étant ici faite qu'en l'espèce, et conformément aux termes du cahier des charges de cession de terrain susvisé, le BENEFCIAIRE devenu ACQUEREUR devra déposer la DROC dans un délai de quatre (4) mois suivant la date de son acte d'acquisition du terrain objet des présentes et avoir terminé les travaux de construction dans un délai de vingt-quatre (24) mois à dater de la DROC.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le BENEFCIAIRE déclare que le notaire l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

TAXES D'URBANISME

Le Notaire soussigné précise au BENEFCIAIRE qu'il devra acquitter les taxes d'urbanisme et taxe d'aménagement correspondantes dont le permis de construire est le fait générateur dont les taux sont concernant les taxes d'aménagement, savoir :

- Taux communal : 0% (Immeuble situé en ZAC)
- Taux départemental : [●]%,
- Taux régional : [●]%,
- Taxe sur la redevance archéologique : [●]%,
- Et le cas échéant, le montant de la participation pour l'assainissement collectif.

Etant ici toutefois précisé que ces taux et montant sont indiqués à titre indicatif et que toute modification ou augmentation sera supportée par le BENEFCIAIRE devenu acquéreur sans recours contre le vendeur.

Assurance-construction

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire a informé le BENEFICIAIRE qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du 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 au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que 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.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle 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 notaire soussigné rappelle au BENEFICIAIRE 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 le BENEFICIAIRE 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.

DIAGNOSTICS

DISPENSE DE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

La Vente se trouve en dehors du champ d'application des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'Immeuble n'étant pas bâti.

ETAT PARASITAIRE

A toutes fins utiles, pour la bonne information du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT déclare que l'Immeuble n'est pas situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application des articles R. 133-1 à R. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance dudit état dans l'annonce de mise en vente des BIENS.

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.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble 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 l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa FORT.
Une copie de la cartographie est annexée.

Etude géotechnique

Le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, et dans un secteur où les règles d'urbanisme applicables permettent la réalisation de maisons individuelles, une étude géotechnique est prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation.

En l'espèce, l'étude géotechnique de type G1 ES + PGC a été effectuée par la société BUREAU SOL CONSULTANTS, ayant son siège à LES ULIS ((91940), 11 avenue du Hoggar le [●], et est annexée.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir pu en prendre connaissance préalablement aux présentes.

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

Cette étude devra être annexée aux mutations successives du terrain.

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 (BASIAS).
- 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 portail GEORISQUES.

Une copie du compte-rendu de ces consultations est annexée.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

LEGISLATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PROMETTANT déclare être informé des dispositions suivantes du Code de l'environnement, relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- 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 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."

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble 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 ;
 - l'immeuble 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 ou à enregistrement ;

- 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 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.

LEGISLATION RELATIVE A LA POLLUTION

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions des articles L.125-6 et L.125-7 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

Article L.125-6

« I. — L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

II. — Le représentant de l'Etat dans le département recueille l'avis des maires des communes sur le territoire desquelles sont situés les projets de secteur d'information sur les sols et, le cas échéant, celui des présidents des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme. Il informe les propriétaires des terrains concernés.

Les secteurs d'information sur les sols sont arrêtés par le représentant de l'Etat dans le département.

III. — Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale.

IV. — L'Etat publie, au regard des informations dont il dispose, une carte des anciens sites industriels et activités de services. Le certificat d'urbanisme prévu à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme indique si le terrain est situé sur un site répertorié sur cette carte ou sur un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur du certificat d'urbanisme a connaissance.

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

Article L.125-7

« Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un

contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

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

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

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

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

À ce sujet, le PROMETTANT déclare :

- Qu'il n'a pas connaissance d'une quelconque pollution.
- Et que l'interrogation des bases de données ci-dessus annexée n'a pas révélé le référencement de l'immeuble.



DECLARATIONS SPECIFIQUES SUR LES DECHETS

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

« Au sens du présent chapitre, on entend par :

Déchet : toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ; [...]

Gestion des déchets : la collecte, le transport, la valorisation et, l'élimination des déchets et, plus largement, toute activité participant de l'organisation de la prise en charge des déchets depuis leur production jusqu'à leur traitement final, y compris les activités de négoce ou de courtage et la supervision de l'ensemble de ces opérations ;

Producteur de déchets : toute personne dont l'activité produit des déchets (producteur initial de déchets) ou toute personne qui effectue des opérations de traitement des déchets conduisant à un changement de la nature ou de la composition de ces déchets (producteur subséquent de déchets) ;

Détenteur de déchets : producteur des déchets ou toute autre personne qui se trouve en possession des déchets ; [...]

Valorisation : toute opération dont le résultat principal est que des déchets servent à des fins utiles en substitution à d'autres substances, matières ou produits qui auraient été utilisés à une fin particulière, ou que des déchets soient préparés pour être utilisés à cette fin, y compris par le producteur de déchets ;

Élimination : toute opération qui n'est pas de la valorisation même lorsque ladite opération a comme conséquence secondaire la récupération de substances,

matières ou produits ou d'énergie.»

L'article L 541-2 du Code de l'Environnement dispose que :

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

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

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

Article L. 541-3 du Code de l'Environnement dispose notamment que :

« I. Lorsque des déchets sont abandonnés, déposés ou gérés contrairement aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour leur application, l'autorité titulaire du pouvoir de police compétente avise le producteur ou détenteur de déchets des faits qui lui sont reprochés ainsi que des sanctions qu'il encourt et, après l'avoir informé de la possibilité de présenter ses observations, écrites ou orales, dans un délai d'un mois, le cas échéant assisté par un conseil ou représenté par un mandataire de son choix, peut le mettre en demeure d'effectuer les opérations nécessaires au respect de cette réglementation dans un délai déterminé.

- Est réputé abandon tout acte tendant, sous le couvert d'une cession à titre gratuit ou onéreux, à soustraire son auteur aux prescriptions du présent chapitre et des règlements pris pour son application. [...]»

Par suite, le PROMETTANT déclare :

- Ne pas connaître l'existence de déchets au sens de l'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement ;
- Qu'à sa connaissance il n'a jamais été déposé, ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement.

Cuve enterrée

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas équipé d'une cuve enterrée.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

1°) Au regard de la TVA :

Le PROMETTANT déclare :

- Que l'Immeuble constitue un terrain sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, et qu'en conséquence il s'agit d'un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I-2-1° du Code Général des Impôts,
- Qu'il est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts,
- Qu'il agit en tant que tel au titre de la Vente,

- Que la mutation de l'Immeuble entre de plein droit dans le champ d'application de la TVA,
- Qu'il résulte des dispositions du Bulletin Officiel des Finances Publique (BOI – TVA – IMM – 10 – 20 – 20130123) ce qui suit :
« Lorsque pour un même immeuble ou fraction d'immeuble, qu'il s'agisse d'une parcelle de terrain à bâtir ou d'un immeuble bâti, le cédant n'est pas en mesure d'établir dans quelles conditions de qualification fiscale au regard de l'article 268 du CGI il est entré en possession de tout ou partie du bien en cause, il y a lieu si l'opération est imposée de soumettre l'ensemble de la cession à la taxe sur le prix total. Il peut en aller aussi notamment de la cession d'une entité cadastrale qui résulte de diverses opérations de remembrement ou de remaniement parcellaire, ou encore de celle d'un lot immobilier issu de travaux de rénovation, ou lorsque l'origine de propriété se perd dans l'histoire. »
- Être le redevable légal de la TVA en application des dispositions de l'article 283-1 du Code Général des Impôts,
- Qu'il s'acquittera de la TVA directement auprès de la Recette fusionnée des Impôts de GUYANCOURT (78280), 2 avenue du Centre sous le numéro SIRET 247 800 451 00087.

2°) Au regard des droits d'enregistrement

Le BENEFICIAIRE n'est pas un assujetti. Il sera redevable des droits réduits prévus par l'article 1594 F quinquies A du Code général des impôts.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts

Article 1529 II du Code général des impôts

La taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible n'est pas due, le PROMETTANT ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts

L'Immeuble ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 Janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

PLUS-VALUES

La Vente n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur les plus-values immobilières, le PROMETTANT n'étant ni une personne physique ni une personne morale de droit privé.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFICIAIRE soit au profit d'une personne morale type Société Civile Immobilière à caractère familial, constituée entre le bénéficiaire et les membres de sa famille; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et

conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au BENEFCIAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

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

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

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

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

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

- le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du BENEFCIAIRE originaire.
- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFCIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITION TRANSITOIRES

CONDITION DE SURVIE DU BENEFCIAIRE

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

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

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

Si, avant la réitération des présentes, de nouvelles législations protectrices du BENEFCIAIRE venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFCIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFCIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de QUATRE CENTS EUROS (400,00 €).

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

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le BÉNÉFICIAIRE 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.

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 BÉNÉFICIAIRE 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 événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements 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 événement 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."

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée, et atteste que la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements prévu par les dispositions de l'article R 123-220 du Code de commerce.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur quarante et un pages**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.