

réf : A 2023 00043

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX
LE VINGT AVRIL

Maître Elisabeth POMMIER, notaire à BORDEAUX, associé de la société d'exercice libéral par actions simplifiée dénommée « NOTAIRES 41 AVENUE THIERS », société titulaire d'un office notarial à BORDEAUX (33100), 41 avenue Thiers, soussigné.

CRPCEN n° 33213

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE D'IMMEUBLE

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Vendeur

La société dénommée "EN VILLE",
Société à responsabilité limitée au capital de UN MILLION EUROS (1.000.000,00 €), dont le siège social est à BORDEAUX (33000), 77 quai des Chartrons.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro unique d'identification 528 040 942.

Ladite Société ci-après désignée "LE VENDEUR"
D'UNE PART

2) Acquéreurs

Monsieur Julien Laurent FLEURANCE, réalisateur de documentaires, demeurant à SAINT JEAN DE LUZ (64500), 80 bis route des Plages.

Né à RIS ORANGIS (91130), le 09 mai 1985.

Célibataire.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Madame Eva-Nuria SYAWASH, Psychologue , demeurant à SAINT JEAN DE LUZ (64500), 80 bis route des Plages.

Née à MARBOURG (ALLEMAGNE), le 08 décembre 1988.

Célibataire.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité.

De nationalité allemande.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommés, ensemble, "L'ACQUEREUR"

Et soumis solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu du présent acte.

D'AUTRE PART

Les acquéreurs déclarent vouloir faire cette acquisition selon les quotités à déterminer le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le vendeur :

- La société "EN VILLE" est représentée par Monsieur Eric SOUBESETE , ici présent et acceptant, agissant en sa qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts.

En ce qui concerne l'acquéreur :

- Monsieur Julien FLEURANCE est représenté par Madame PRIMAULT Orlane, collaboratrice au sein de l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé dont une copie est demeurée ci-annexée.

- Madame Eva-Nuria SYAWASH est représentée par Madame PRIMAULT Orlane , collaboratrice au sein de l'étude du notaire soussigné, ici présente et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé dont une copie est demeurée ci-annexée.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

Le VENDEUR 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 de l'ACQUEREUR.

Pareillement, l'ACQUEREUR 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 VENDEUR est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

La régularisation de l'acte authentique de vente ne pourra avoir lieu qu'au profit de l'acquéreur, sans aucune substitution possible au profit de qui que ce soit.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur s'engage irrévocablement à vendre à l'acquéreur les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes. De la même façon, l'acquéreur s'engage réciproquement à acquérir lesdits biens sous les mêmes réserves.

La présente promesse consacre donc un accord définitif des parties sur les éléments essentiels de la vente à venir et présente donc, dans la commune intention des parties, le caractère d'une promesse synallagmatique de vente. Elle ne pourra de ce fait être révoquée que d'un commun accord entre les parties, conformément à l'article 1193 du Code civil (ancien article 1134 alinéa 2).

Cependant, la vente ne sera parfaite entre les parties et ne produira ses effets que si toutes les conditions suspensives prévues aux présentes sont réalisées. Par ailleurs, il est convenu entre les parties que, nonobstant le caractère définitif du consentement des parties sur la présente convention, le transfert de propriété des biens objet des présentes et le paiement du prix de vente sont reportés au jour de la constatation de la vente par acte authentique.

DESIGNATION

La pleine propriété de :

SAINT JEAN DE LUZ (Pyrénées-Atlantiques)

A SAINT JEAN DE LUZ (64500), 169 chemin de Jaureguia, Un terrain à bâtir.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	BY	90	169 chemin de Jaureguia	10 a 81 ca
Contenance totale				10 a 81 ca

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Effet relatif - 1°) Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Elisabeth POMMIER, notaire à BORDEAUX, le 27 décembre 2021, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1, le 19 janvier 2022 volume 2022P numéro 857.

2°) Procès-verbal du cadastre en date 03 mai 2023, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière de BAYONNE 1.

Usage - L'acquéreur déclare avoir l'intention de construire un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel sur le terrain acquis au sens de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme.

Non-application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme - Le terrain objet des présentes dépendant d'un lotissement soumis à déclaration préalable et non pas à permis d'aménager et le présent contrat ne constituant pas une promesse unilatérale de vente, celui-ci n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.442-8 du Code de l'urbanisme octroyant à l'acquéreur une faculté de rétractation dans les conditions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Absence de délai de rétractation - Par ailleurs, l'acquéreur reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation compte tenu de la réponse ministérielle "Valleix" n°65241 (JOAN Q 15 octobre 2001, p. 5967), aux termes de laquelle l'acquisition d'un terrain non bâti n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.271-1 susvisé.

Bornage - Pour se conformer aux dispositions de l'article L.115-4 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif de l'immeuble résulte d'un bornage, établi par Isabelle MONEDERO Géomètre-Expert Saint Jean de Luz 24 rue Salagoity.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au vendeur seul en pleine propriété.

Plan - Sont demeurés annexés :

- Le plan cadastral

- Le plan de division
- Le plan Géoportail

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Etude géotechnique : le terrain se trouvant dans une zone exposée au phénomène mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, identifiée comme moyenne ou forte, une étude géotechnique de type G1 préalable telle que prescrite par les articles L 132-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation a été effectuée par la société FONDASOL sise 23 rue de la Négresse à BIARRITZ (64200).

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

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

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

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

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

• **Article L 132-5**

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

• **Article L 132-6**

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

• **Article L 132-7**

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Information relative à la construction, aux aménagements et aux transformations

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe l'ACQUEREUR 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 (et du permis de démolir s'il y a lieu) 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-œuvre 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 corrélatrice 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 (et le permis de démolir s'il y a lieu) 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.

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.

L'ACQUEREUR 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.

L'ACQUEREUR est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Visite des lieux - L'acquéreur déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le vendeur d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le **prix principal TTC de CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (172.000,00 €)**, taxe sur la valeur ajoutée au taux de 20 % comprise dans ce prix pour VINGT-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (28.667,00 €) soit un prix hors taxe de CENT QUARANTE-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS (143.333,00 €).

Frais d'acquisition en sus, non compris les frais de prêt, s'élevant approximativement à la somme de CINQ MILLE QUATRE CENTS EUROS (5.400,00 €) sauf à parfaire ou à diminuer.

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

Clause de variation de la TVA - Il est ici spécialement précisé que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

Moyen de paiement - En vertu des dispositions de l'article L.112-6-1 du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

REMUNERATION DU MANDATAIRE A LA CHARGE DU VENDEUR

Les parties reconnaissent :

1) Que les présentes ont été négociées par l'agence «PARTENAIRE INVESTISSEMENT », sise 54 rue croix de Seguey à BORDEAUX (33000), titulaire de la carte professionnelle en vertu du mandat qu'il lui a donné.

2) Que la mission qui lui a été confiée par ce mandat se trouve terminée par la signature des présentes ;

3) Qu'en conformité de ce mandat, il lui est accordé par son mandant, à titre irréductible, la somme, TVA incluse, de **HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €)** à titre de rémunération, due par le **vendeur**.

Cette rémunération ne deviendra exigible qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente et sera prélevée sur les fonds versés par l'acquéreur.

REALISATION DE LA PROMESSE

Durée - La présente promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **02 décembre 2026**.

La régularisation de l'acte de vente devra donc, en principe, intervenir avant cette date.

Si à cette date les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte authentique de vente n'étaient pas encore obtenus par le notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé jusqu'à la réception de l'ensemble des pièces nécessaires.

De plus, il est ici précisé qu'aux termes de l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, le titulaire du droit de préemption urbain peut présenter au vendeur une demande de visite du bien. Dans ce cas précis, les parties conviennent expressément que le délai pour la réitération de l'acte authentique pourra être prolongé du délai nécessaire à la purge dudit droit de préemption, sans pouvoir toutefois dépasser le délai d'un mois supplémentaire.

Modalités de réalisation - Il est expressément convenu que si l'une des conditions suspensives n'était pas réalisée selon les modalités et dans les délais ci-dessus définis, la présente promesse serait alors considérée comme caduque et non avenue et les parties libérées de tout engagement, sauf les effets de la clause «dépôt de garantie» ci-dessus.

Dans le cas contraire, l'acte authentique constatant la réalisation de l'acte de vente sera reçu par **Maître Elisabeth POMMIER, Notaire soussigné**, dans le délai ci-dessus, moyennant le versement par l'acquéreur, du prix et des frais nécessaires à la réalisation des présentes, par virement bancaire sur le compte de l'étude.

Si tout ou partie du prix de vente devait être financé par l'acquéreur au moyen d'un ou plusieurs prêts, ce dernier devra justifier de la disponibilité des fonds par la production d'une attestation de l'organisme prêteur ou d'un dossier de prêt conforme aux conditions définies aux termes des présentes.

Si l'acte de vente n'était pas spontanément régularisé dans ce délai, l'acquéreur pourrait en demander la réalisation par acte extra-judiciaire, par lettre simple remise au vendeur ou en l'Office du notaire soussigné, contre décharge. Cette demande devra être accompagnée du versement par ce dernier du prix de vente et des frais de réalisation.

Enfin, la date de réalisation de la promesse ci-dessus fixée, ne constitue pas un terme extinctif de l'obligation des parties mais le point de départ du délai à partir duquel chacune des parties pourrait obliger l'autre à s'exécuter.

Non réitération de la vente - Si l'ensemble des conditions suspensives prévues aux présentes était réalisé et que l'une des parties se refusait à réitérer la vente dans le délai fixé, l'autre pourrait, après l'avoir vainement mis en demeure de régulariser l'acte authentique de vente, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, demander l'application de la clause pénale seule, ou faire constater la vente par voie judiciaire, et invoquer, le cas échéant, le bénéfice de la clause pénale et d'éventuels dommages et intérêts.

Si la non-réitération de l'acte de vente était imputable à l'acquéreur, la somme éventuellement versée à titre de dépôt de garantie s'imputerait à due concurrence sur celui de la clause pénale et serait immédiatement versée au vendeur.

Les parties donnent d'ores et déjà l'autorisation au dépositaire du dépôt de garantie pour se libérer de cette somme dans cette hypothèse.

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction - Le vendeur sera tenu du trouble d'éviction.

A ce sujet, le vendeur déclare :

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

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, le vendeur s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation.

Etat de l'immeuble - L'acquéreur prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Précision étant ici faite que le vendeur déclare agir en professionnel de l'immobilier.

Déclaration préalable : le vendeur déclare avoir obtenu une non opposition à la déclaration préalable le 03 novembre 2022 sous le numéro DP 64 483 22B0332.

Ladite déclaration préalable ayant fait l'objet d'un affichage régulier constaté par la SARL Pascal MORAU et Kevin LAGUERRE-CAMY ainsi qu'il résulte du constat d'affichage demeuré ci annexé.

Ladite déclaration préalable étant visée par le décret 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant de plein droit le délai de validité des autorisations d'urbanisme de 3 ans à 5 ans. Ladite déclaration préalable de division expirant en conséquence le 3 novembre 2027.

Assurance-construction

L'ACQUEREUR 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 l'ACQUEREUR 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 à l'ACQUEREUR 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.

Travaux et repérage amiante

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné de la réglementation en vigueur, à savoir le décret n° 2017-899 du 9 mai 2017 modifié et l'arrêté du 16 juillet 2019 modifié par l'arrêté du 23 janvier 2020, rendant obligatoire, avant la réalisation de tous travaux sur un immeuble bâti, un repérage amiante avant travaux (RAAT), éventuellement invasif par sondages et pouvant nécessiter l'analyse d'échantillons. Ce RAAT permet d'établir la présence ou non de matériaux ou produits pouvant contenir de l'amiante et susceptibles d'être affectés directement ou indirectement du fait, notamment, de chocs ou de vibrations par les travaux et interventions visés à l'article R 4412-94 du Code du travail et définis par le donneur d'ordre.

L'opérateur de repérage de l'amiante devra disposer de la certification avec mention et en justifier. Le rapport technique rendu dans le cadre de sa mission de repérage devra être communiqué à l'entreprise en charge des travaux, afin de lui permettre de prendre les mesures adaptées à la protection de ses salariés intervenant sur le chantier.

En cas de non-respect de cette réglementation, la loi a fixé des amendes administratives et pénales.

Contrat de construction d'une maison individuelle - information

Le notaire soussigné rappelle à l'ACQUEREUR l'obligation faite à son constructeur de lui remettre lors de la signature du contrat de construction d'une maison individuelle la notice d'information établie conformément au modèle-type tel que défini par l'arrêté du 28 novembre 1991.

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

Vices cachés - Le vendeur, professionnel de l'immobilier, sera tenu à la garantie des vices cachés dans les termes de droit. A ce titre, sont ci-après littéralement reproduits les articles 1641 et suivants du Code civil afférents à la garantie des défauts de la chose vendue, à l'exception des articles 1642-1, 1646-1 et 1648 alinéa 2 applicables à la seule vente d'immeuble à construire.

"Article 1641

Le vendeur est tenu de la garantie à raison des défauts cachés de la chose vendue qui la rendent impropre à l'usage auquel on la destine, ou qui diminuent tellement cet usage que l'acheteur ne l'aurait pas acquise, ou n'en aurait donné qu'un moindre prix, s'il les avait connus.

Article 1642

Le vendeur n'est pas tenu des vices apparents et dont l'acheteur a pu se convaincre lui-même.

Article 1643

Il est tenu des vices cachés, quand même il ne les aurait pas connus, à moins que, dans ce cas, il n'ait stipulé qu'il ne sera obligé à aucune garantie.

Article 1644

Dans le cas des articles 1641 et 1643, l'acheteur a le choix de rendre la chose et de se faire restituer le prix, ou de garder la chose et de se faire rendre une partie du prix.

Article 1645

Si le vendeur connaissait les vices de la chose, il est tenu, outre la restitution du prix qu'il en a reçu, de tous les dommages et intérêts envers l'acheteur.

Article 1646

Si le vendeur ignorait les vices de la chose, il ne sera tenu qu'à la restitution du prix, et à rembourser à l'acquéreur les frais occasionnés par la vente.

Article 1647

Si la chose qui avait des vices a péri par suite de sa mauvaise qualité, la perte est pour le vendeur, qui sera tenu envers l'acheteur à la restitution du prix et aux autres dédommagements expliqués dans les deux articles précédents. Mais la perte arrivée par cas fortuit sera pour le compte de l'acheteur.

Article 1648 alinéa 1

L'action résultant des vices rédhibitoires doit être intentée par l'acquéreur dans un délai de deux ans à compter de la découverte du vice.

Article 1649

Elle n'a pas lieu dans les ventes faites par autorité de justice."

Servitudes - L'acquéreur profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur. A cet égard, le vendeur déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme à l'exception de ce que dit ci-dessus.

Impôts et autres charges - L'acquéreur paiera, à compter de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et charges de toute nature, assis ou à asséoir sur ledit immeuble ;

A ce sujet, il est ici précisé que la taxe foncière se répartira **prorata temporis** entre vendeur et acquéreur, l'acquéreur s'engageant dès maintenant à rembourser au vendeur la fraction lui incombant, à première demande de celui-ci.

Frais - Il acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente, à l'exception de la TVA, incluse dans le prix.

Il supportera également toute modification législative ou réglementaire des frais et impôts de mutation qui interviendrait avant la vente définitive, à l'exception d'une éventuelle modification du taux de TVA.

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), un dossier de diagnostic technique de l'immeuble établi celui-ci comprend :

Ce dossier comprend :

- l'état des risques et pollutions

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au vendeur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont une copie demeurera également ci-annexée.

A ce sujet, il est ici précisé que l'intégralité des diagnostics requis sont demeurés ci-annexés après avoir été spécialement visés par l'acquéreur.

**SITUATION ENVIRONNEMENTALE
ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE
L'IMMEUBLE**

Préalablement à la signature des présentes, l'ACQUEREUR déclare s'être assuré par lui-même, des activités, professionnelles ou non, de toute nature, exercées dans l'environnement proche de l'immeuble, susceptibles d'occasionner des nuisances, sonores, olfactives, visuelles ou autres.

Le rédacteur des présentes a spécialement informé l'ACQUEREUR savoir :

- Des dispositions de l'article 1253 du Code civil :

"Le propriétaire, le locataire, l'occupant sans titre, le bénéficiaire d'un titre ayant pour objet principal de l'autoriser à occuper ou à exploiter un fonds, le maître d'ouvrage ou celui qui en exerce les pouvoirs qui est à l'origine d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage est responsable de plein droit du dommage qui en résulte.

Sous réserve de l'article L 311-1-1 du code rural et de la pêche maritime, cette responsabilité n'est pas engagée lorsque le trouble anormal provient d'activités, quelle qu'en soit la nature, existant antérieurement à l'acte transférant la propriété ou octroyant la jouissance du bien ou, à défaut d'acte, à la date d'entrée en possession du bien par la personne lésée. Ces activités doivent être conformes aux lois et aux règlements et s'être poursuivies dans les mêmes conditions ou dans des conditions nouvelles qui ne sont pas à l'origine d'une aggravation du trouble anormal."

- Des dispositions de l'article 544 du Code civil :

"La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements."

- Des dispositions de l'article R 1334-31 du Code de la santé publique :

"Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité."

Chaque rapport de voisinage peut susciter des désagréments, il n'en reste pas moins qu'il ne caractérise pas nécessairement un trouble "anormal". Le juge pourrait considérer comme anormal un trouble répétitif, intensif ou qui outrepasserait les activités normales attendues de la part du voisinage.

Raccordement aux réseaux : les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par l'ACQUEREUR, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

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).

Une copie de ces consultations est annexée.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur l'immeuble.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "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".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation. Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

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

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125- 7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre 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'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes conventions sont soumises aux conditions suspensives suivantes :

1°- Dans l'intérêt de l'acquéreur :

- Que les dispositions d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique résultant soit d'un certificat d'urbanisme soit d'une note d'urbanisme, soit encore d'un certificat d'alignement ou de tout autre document d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'intégrité de l'immeuble vendu, n'en déprécient pas la valeur, ne mettent pas en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou ne le rendent pas impropre à la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble, à savoir : habitation.

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance de l'acquéreur.

- Que le vendeur justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des droits de préemption qui pourraient être révélés par le certificat d'urbanisme dont la demande devra être effectuée dans les huit jours des présentes par le vendeur ou qui résulteraient de la situation locative.

- Que l'acquéreur soit encore en vie au jour prévu pour la régularisation de l'acte authentique de vente.

Ces conditions suspensives sont stipulées dans l'intérêt exclusif de l'acquéreur.

En conséquence, en cas de non-réalisation d'une seule d'entre elles, au jour fixé pour la réalisation de l'acte authentique de vente, il aura seul qualité pour s'en prévaloir et, s'il le désire, se trouver délié de tout engagement, sous réserve toutefois que la défaillance de la condition n'ait pas pour cause sa faute ou sa négligence. En effet, conformément à l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

Dans cette hypothèse, la présente convention sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme versée lui sera restituée purement et simplement.

2°- Dans l'intérêt du vendeur :

Qu'il soit versé par l'acquéreur ou pour son compte, entre les mains du notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, une somme égale au montant du prix et des frais (sous déduction des fonds versés à titre de dépôt de garantie - séquestre et éventuellement des fonds empruntés pour lesquels l'acquéreur aura justifié d'une offre acceptée par lui).

Ce versement sera fait par l'acquéreur à titre de sûreté, en garantie de son engagement d'acquiescer. Il devra être effectué au plus tard le jour de la date la plus tardive prévue ci-dessous pour la signature de l'acte authentique.

Le notaire qui recevra ce versement en deviendra automatiquement séquestre dans les termes indiqués ci-après au paragraphe « Dépôt de garantie - séquestre ».

La condition sera censée défaillie à défaut de la production par l'acquéreur du justificatif de ce versement, sans préjudice de l'application de l'article 1304-3 du Code civil ci-dessus reproduit.

Cette condition suspensive est une condition essentielle et déterminante du consentement du vendeur qui n'aurait pas contracté en l'absence de celle-ci.

L'acquéreur déclare avoir été parfaitement informé de la rigueur des conséquences en cas de non-réalisation de cette condition.

Les parties rappellent que cette condition suspensive doit être appliquée strictement et ne pourra en aucune façon faire l'objet d'une prorogation ou d'une renonciation tacite, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'expresse et écrite.

3 - Réalisation des conditions suspensives - ou caducité de la vente :

En cas de réalisation des conditions suspensives, l'acte authentique de vente devra être signé à la date convenue.

En cas de non réalisation d'une condition suspensive à la date prévue, il y aura caducité de la vente au sens de l'article 1176 du Code civil sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque.

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** qui pourraient être révélés par le certificat d'urbanisme dont la demande devra être effectuée dans les huit jours des présentes par le VENDEUR ou qui résulteraient de la situation locative.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance de l'acquéreur ou la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble,

- Que l'ensemble des personnes ci-dessus désignées sous le terme "acquéreur" soient encore en vie au jour prévu pour la régularisation de l'acte authentique de vente.

Obtention d'un permis de construire purgé du recours des tiers et du retrait administratif par l'acquéreur :

Qu'il soit délivré au nom de l'acquéreur un permis de construire purgé du recours des tiers et du retrait administratif autorisant spécialement la réalisation de l'opération suivante, savoir :

Une maison à étage d'une superficie habitable d'environ 150 m² avec garage.

A cet effet, la présente condition suspensive vaut autorisation immédiate pour l'acquéreur :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables ;

- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que les aménagements ne nécessiteront pas, au regard du projet de l'acquéreur tel qu'il est défini ci-dessus, un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, l'acquéreur devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

En conséquence, l'acquéreur s'oblige à déposer une demande de permis de construire conforme aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et à en justifier au vendeur par la production d'une copie du récépissé de dépôt délivré par l'autorité compétente **au plus tard le 25 juin 2026.**

La condition suspensive sera considérée comme réalisée par la délivrance de l'arrêté valant permis de construire ou d'un certificat attestant de son acquisition ainsi que par la purge du délai de recours des tiers et du délai de retrait administratif.

Ce permis devra être obtenu au plus tard le 25 août 2026.

L'acquéreur devra informer le vendeur ou son notaire par lettre recommandée avec avis de réception avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

En cas de recours d'un tiers contre le permis de construire ou de retrait administratif, l'acquéreur s'oblige à en tenir informé le vendeur par la production de toute pièce justificative. Dans l'hypothèse du recours d'un tiers, les parties conviennent que l'avant-contrat sera automatiquement prorogé de la durée nécessaire à la purge dudit recours sans pouvoir excéder 2 mois supplémentaires.

En cas de purge excédant cette date ou de retrait pour illégalité, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes seront nulles et non avenues sauf si l'acquéreur décidait de renoncer au bénéfice de ladite convention, faisant alors son affaire personnelle de la situation sans recours contre quiconque.

A défaut du respect par l'acquéreur de ces obligations d'information envers le vendeur, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ci-après, le vendeur se trouvera délié de tout engagement et les présentes seront nulles et non avenues sans aucune indemnité de part et d'autre.

A toutes fins utiles, les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions des articles L.152-6 à L.152-6-4 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction issue des Lois n°2021-1104 du 22 août 2021, n°2022-217 du 21 février 2022 et n°2023-973 du 23 octobre 2023, et L.112-13 du Code de la construction et de l'habitation qui autorisent, dans des zones urbaines déterminées et pour des opérations de construction spécifiques destinées principalement à l'habitation, la délivrance d'un permis de construire dérogatoire aux règles d'urbanisme se rapportant à la densité, au gabarit ou aux aires de stationnement et/ou dérogatoires à certaines règles générales de construction lorsqu'il existe un projet de surélévation de l'immeuble. Le cas échéant, le délai ci-dessus fixé pour la réalisation de la présente condition suspensive tient compte du caractère dérogatoire de la demande de permis de construire envisagée par l'acquéreur, ce type de demande majorant le délai d'instruction par les autorités compétentes d'un mois pour une dérogation aux seules règles de l'urbanisme et de deux mois pour une dérogation aux règles de la construction.

Les parties reconnaissent également être informées que toute demande de permis de construire peut se voir opposer un refus dès lors que la construction existante n'est pas conforme aux dispositions d'urbanisme applicables au bien vendu.

PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

L'acquéreur déclare vouloir financer la totalité du prix d'acquisition de ses deniers personnels et sans l'aide d'un prêt.

Il reconnaît avoir été informé que si, contrairement à sa déclaration ci-dessus, il recourt à un prêt, il ne pourra pas se prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue à l'article L.313-41 dudit code.

Sont demeurrées ci-annexées les mentions manuscrites des acquéreurs relatives à cette déclaration.

CLAUSE PENALE

Nonobstant la réalisation de toutes les conditions suspensives susmentionnées, pour le cas où l'une quelconque des parties se refuserait à signer l'acte authentique de vente après avoir été mis en demeure par l'autre de s'exécuter, elle s'engage à lui verser une somme de **DIX-SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (17.200,00 €) représentant 10 %** du prix de vente à titre de dommages et intérêts forfaitaires sans que cette stipulation de dommages et intérêts puisse nuire, en aucune façon, au droit de chacune d'elles de poursuivre la réalisation de la présente vente par tous moyens de droit.

Cette somme ne serait pas due si la réalisation de la vente ne pouvait intervenir par suite de la défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus prévues.

Etant ici rappelé les termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil (ancien article 1152) ci-après littéralement rapportés : *« Néanmoins, le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la pénalité ainsi convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. »*.

DEPOT DE GARANTIE

L'acquéreur versera dans un **délai maximum de DIX (10) jours à compter de la signature des présentes**, par virement bancaire, entre les mains du notaire soussigné, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du code civil, l'encaissement du virement valant acceptation de la mission et le défaut de provision du virement entraînant caducité de la présente vente conditionnelle si bon semble au VENDEUR, la somme de la somme de **HUIT MILLE SIX CENTS EUROS (8.600,00 €) représentant 5% du prix de vente**.

A ce sujet, il est formellement convenu entre les parties ce qui suit :

A/ Si la vente se réalise, cette somme s'imputera sur le prix ou les frais.

B/ Si l'ACQUEREUR ne signe pas l'acte authentique dans le délai prévu, les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées, la somme versée reviendra au VENDEUR.

Toutefois, conformément à l'article 1960 du code civil, le séquestre ne pourra remettre les fonds au VENDEUR que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

C/ Si le refus de signer l'acte authentique provient du VENDEUR, la ou les conditions suspensives stipulées dans son intérêt étant réalisées, l'ACQUEREUR pourra, s'il ne poursuit pas le VENDEUR en exécution forcée, obtenir la restitution de la somme versée.

Dans cette hypothèse, le VENDEUR donne d'ores et déjà l'autorisation irrévocable au séquestre de remettre la somme à l'ACQUEREUR sans préjudice de la clause pénale ci-dessus.

D/ Si une des conditions suspensives n'était pas réalisée, ou si une des parties conteste la réalisation ou la non réalisation d'une condition suspensive, le séquestre, conformément à l'article 1960 du code civil, ne pourra se dessaisir des fonds que du consentement de toutes les parties ou en exécution d'une décision judiciaire devenue définitive.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE DE PLEIN DROIT

Conformément à l'article 1225 du Code civil, les parties conviennent que les présentes seront résolues de plein droit et sans intervention préalable du juge en cas d'absence de versement du dépôt de garantie à la date convenue.

La résolution sera acquise de plein droit et sans formalité ni mise en demeure, par le seul fait de la volonté du VENDEUR de s'en prévaloir après constatation du défaut de provision totale ou partielle du virement avant la date convenue.

LE VENDEUR pourra toujours renoncer à invoquer cette résolution de plein droit.

A l'inverse, L'ACQUEREUR ne pourra jamais invoquer le défaut de paiement ou le paiement tardif du dépôt de garantie pour se soustraire à ses obligations.

MANDAT

Les parties agissant dans un intérêt commun mandatent expressément le ou les notaires susnommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente, au sens de l'article L.271-2 alinéa 2 du CCH, avec faculté pour eux de substituer, à l'effet:

- de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les pièces nécessaires,
- de solliciter auprès de toutes personnes et administrations, les documents et pièces préalables nécessaires à la rédaction de l'acte authentique.
- de notifier le présent document à l'ACQUEREUR, à l'adresse ci-dessus indiquée, conformément à l'article L.271-1 du CCH, le cas échéant.

En considération du mandat qui précède, et indépendamment du dépôt de garantie ci-dessus versé, l'ACQUEREUR versera dans un **délai de DIX (10) jours à compter de la signature des présentes** par virement en l'étude du notaire du VENDEUR, la somme de **CINQ CENT VINGT EUROS (520,00 €)**.

Cette somme comprend:

1°) des honoraires de conseils et de rédaction dus au notaire soussigné rédacteur des présentes à concurrence de TROIS CENTS EUROS (300,00 €) hors taxes, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur de 20 %, soit la somme de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 €) toutes taxes comprises.

A cet égard, l'acquéreur reconnaît que les présentes constituent une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L 444-1 du Code de Commerce, dont les conditions de forme et de fonds ont été respectées.

2°) **CENT VINGT CINQ EUROS (125,00€)** au titre du droit d'enregistrement du présent acte.

3°) Le solde soit la somme de **TRENTE-CINQ EUROS (35,00 €)** constituant une première provision au titre des débours engagés sur laquelle l'acquéreur autorise le notaire soussigné à effectuer tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de non-réalisation des présentes, l'acquéreur restera redevable des honoraires, droit d'enregistrement et débours prévus ci-dessus qui pourront, le cas échéant être prélevés sur l'indemnité d'immobilisation avant restitution.

En cas de rétractation dans les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'Habitation, l'acquéreur sera tenu définitivement des honoraires et droits d'enregistrement susvisés.

Le tout ainsi que l'acquéreur y consent dès à présent.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le vendeur oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises à l'acquéreur, et s'engage par ailleurs à conserver l'immeuble dans son état actuel.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et ledit immeuble, notamment les titres de propriété, les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, et pour les immeubles bâtis, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

DECLARATIONS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble vendu.

INFORMATION SUR LE DROIT DE LA CONSTRUCTION

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, dans le cadre de la construction qu'il se propose d'effectuer :

1°) De l'obligation, imposée par les articles L.123-5 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et L.242-1 du Code des assurances ci-après retranscrits, de souscrire avant l'ouverture de chantier, une assurance garantissant en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Article L. 123-5 du Code de la construction et de l'habitation :
"L'assurance obligatoire des travaux de bâtiment est régie par le titre IV du livre II du code des assurances."

Article L.242-1 du Code des assurances : *"Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.*

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public, ni aux personnes morales assurant la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'un contrat de partenariat conclu en application de l'article 1^{er} de l'ordonnance n° 2004-559 du 17 juin 2004 sur les contrats de partenariat, ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de construction pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas ci-dessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du Code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 ci-dessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article."

Afin de parfaire l'information de l'acquéreur, sont également reproduits les dispositions des articles L.241-1 du Code des assurances, et 1792-1 du Code civil :

Art. L.241-1 du Code des assurances : *"Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, doit être couverte par une assurance.*

A l'ouverture de tout chantier, elle doit justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité. Tout candidat à l'obtention d'un marché public doit être en mesure de justifier qu'il a souscrit un contrat d'assurance le couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance."

Art. L.1792-1 du Code civil : *"Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

2°) De l'obligation d'affichage du permis de construire sur le terrain de manière visible de l'extérieur, et ce, dès la notification d'octroi et pendant toute la durée du chantier, conformément à l'article R.424-15 du Code de l'urbanisme.

3°) Que le délai de recours contentieux à l'encontre du permis de construire court à l'égard des tiers, conformément aux dispositions de l'article R.600-2 du Code de l'urbanisme, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du permis de construire ou des pièces mentionnées à l'article R.424-15 dudit code.

4°) Que l'obligation de souscrire une assurance-incendie s'impose dès la mise hors d'eau des constructions.

5°) De l'obligation imposée par l'article 1406 du Code général des impôts, de porter les constructions nouvelles à la connaissance de l'administration dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive.

6°) De la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, afin notamment de permettre l'application des règles fiscales relatives à la taxe sur la valeur ajoutée, à l'imposition de la plus-value et tous autres impôts éventuels, ainsi que de celles relatives à la garantie décennale.

A toutes fins utiles, les parties reconnaissent avoir été informées des règles générales de construction et de rénovation telles qu'elles résultent des articles L.111-1 à L.123-7 et R.111-1 à R.192-4 du Code de la construction et de l'habitation, et notamment des dispositions :

- des articles L.122-1 à L.122-12 et R.122-1 à R.122-38 dudit code, détaillant les procédures administratives, les études préalables et les attestations nécessaires au projet envisagé.

- des articles L.152-6 à L.152-6-4 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction issue des Lois n°2021-1104 du 22 août 2021, n°2022-217 du 21 février 2022 et n°2023-973 du 23 octobre 2023, et L.112-13 du Code de la construction et de l'habitation qui autorisent, dans des zones urbaines déterminées et pour des opérations de construction spécifiques destinées principalement à l'habitation, la délivrance d'un permis de construire dérogatoire aux règles d'urbanisme se rapportant à la densité, au gabarit ou aux aires de stationnement et/ou dérogatoires à certaines règles générales de construction lorsqu'il existe un projet d'extension verticale de l'immeuble.

- des articles L.152-5, L.152-5-1 et L.152-5-2 du Code précité dans leur rédaction issue de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 autorisant, pour des raisons de performance des bâtiments en matière d'isolation, de dispositifs de végétalisation ou d'exemplarité environnementale, à déroger aux règles du plan local d'urbanisme dans des limites et conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le cas échéant, les délais d'instruction des autorisations d'urbanisme peuvent être majorée selon le caractère dérogatoire de la demande de permis de construire envisagée par le bénéficiaire, ce type de demande majorant le délai d'instruction par les autorités compétentes d'un mois pour une dérogation aux seules règles de l'urbanisme et de deux mois pour une dérogation aux règles de la construction.

Les parties reconnaissent également être informées que toute demande de permis de construire peut se voir opposer un refus dès lors que la construction existante n'est pas conforme aux dispositions d'urbanisme applicables au bien vendu.

EXONERATION TEMPORAIRE DE TAXE FONCIERE

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes de l'exonération de taxe foncière prévue pendant deux ans sur les propriétés bâties.

Toutefois, les communes et groupements de communes peuvent décider de supprimer partiellement ou totalement par décision du Conseil Municipal la part de taxe revenant à la Commune.

Pour bénéficier de cette exonération, l'acquéreur devra produire une déclaration de construction nouvelle au service du Cadastre.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si pendant la durée de validité de la présente promesse de vente, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, l'acquéreur aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre de dépôt de garantie ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse de vente, l'acquéreur étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du vendeur à l'égard desdites compagnies d'assurances.

DECES

En cas de décès du vendeur ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, la présente promesse de vente ne sera pas caduque et sera réalisée par ses héritiers ou ayants droit.

En cas de décès de l'acquéreur ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité, et toute somme versée à titre de dépôt de garantie lui sera alors purement et simplement restituée.

FORMALITES

L'acquéreur dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

PAIEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

RESILIATION AMIABLE

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que le notaire aurait exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

POUVOIRS

Les parties donnent tous pouvoirs à tout clerc ou collaborateur de l'étude chargée d'établir l'acte devant régulariser les présentes, à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables à la rédaction de cet acte et toutes notifications ou déclarations d'intention d'aliéner exigées par la loi, notamment aux éventuels titulaires de droits de préemption ou droit de préférence, avec faculté de signer les documents nécessaires.

DEMANDE DE PIECES

Le vendeur donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par l'acquéreur, que la vente se réalise ou non.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire rédacteur des présentes.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- 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,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, 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 l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données 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, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

BASE ANONYME DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Ces données sont exploitées par Min.not afin d'assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général et de faciliter le suivi de l'évolution du marché immobilier et d'assurer une évaluation précise des biens immobiliers. Ces informations sont nécessaires tant aux professionnels qu'aux particuliers ou aux institutions publiques.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant Informatique et Libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire de l'émolument de formalité conformément à l'article A.444-171 du Code de commerce.

CERTIFICATION D'IDENTITE

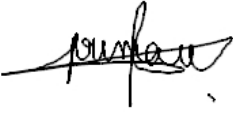
Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête des présentes, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant.
Le notaire soussigné a recueilli l'image de la signature de l'autre partie et a lui-même signé au moyen du même procédé de signature électronique sécurisé.

Recueil de signature par Me Elisabeth POMMIER

Monsieur Eric SOUBESTE représentant EN VILLE a signé à l'office le 20 avril 2026	
--	--

Madame Orlane PRIMAULT représentant Julien FLEURANCE Eva-Nuria SYAWASH a signé à l'office le 20 avril 2026	
---	--

et le notaire Me POMMIER Elisabeth a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE VINGT AVRIL	
--	--