

ME/MF/
100442903

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,
Le
À BOURG-ACHARD (27310), 666 rue Adolphe Coquelin, au siège de la
Communauté de Communes Roumois Seine.
Maître Mathieu LELEU-EPONVILLE, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Dominique GRUEL, François-Xavier LEPESQUEUR, Mathieu
LELEU-EPONVILLE et Sophie LELIEUR », titulaire d'offices notariaux dont le
siège social est à SOTTEVILLE LES ROUEN (Seine-Maritime), 175 avenue du 14
Juillet, identifié sous le numéro CRPCEN 76157,
Avec la participation de Maître Rébecca MISSERI-BOYER, notaire à LE
PETIT QUEVILLY (76140), 1 rue Anatole France, assistant le bénéficiaire.**

PREAMBULE

Le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article 1161 du Code Civil.

Article 1161

« Un représentant ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté.

En ces cas, l'acte accompli est nul à moins que la loi ne l'autorise ou que le représenté ne l'ait autorisé ou ratifié ».

Par la signature des présentes, les parties entendent confirmer qu'ils donnent tous pouvoirs au notaire soussigné afin de réaliser les démarches, formalités et formalités de publication nécessaires à la réalisation des présentes ainsi que celles consécutives à la signature des présentes.

De plus, celles-ci entendent également par la signature des présentes ratifier de manière rétroactive les actes effectués sans pouvoir et ce conformément aux dispositions de l'article 1161 et suivant du Code Civil.

Les parties ont également été averties par le notaire soussigné de leur obligation d'échanger les informations déterminantes en vue des présentes au sens de l'article 1112-1 du Code Civil et déclarent avoir parfaitement remplies cette obligation.

Enfin, le notaire soussigné rappelle aux parties les dispositions de l'article 1195 du Code Civil relatives aux conséquences de l'imprévision.

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

PROMETTANT

La personne morale de droit public **CC ROUMOIS SEINE**, Communauté de commune, située dans le département de l'EURE, dont l'adresse du siège est à BOURG-ACHARD (27310), 666 rue Adolphe Coquelin, identifiée sous le numéro SIREN 200066405.

Venant aux droits de la Communauté de communes du Roumois-Nord, aujourd'hui dissout.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SOCIETE ROUMOISE DE CONSTRUCTION**, Société par actions simplifiée au capital de 185.000,00 €, dont le siège est à ROUGEMONTIERS (27350), 3 rue La Mare Loisel, identifiée au SIREN sous le numéro 381910181 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BERNAY.

QUOTITÉS VENDUES

La CC ROUMOIS SEINE vend la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée SOCIETE ROUMOISE DE CONSTRUCTION fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

DÉCLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant la collectivité CC ROUMOIS SEINE

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

Concernant la société SOCIETE ROUMOISE DE CONSTRUCTION

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La CC ROUMOIS SEINE est représentée à l'acte par Monsieur/Madame aux termes d'un arrêté contenant délégation de pouvoirs par Monsieur BONENFANT, Président de ladite communauté de communes en date 3 juin 2026 transmise en Préfecture le 3 juin 2026 n'ayant fait l'objet d'aucun recours à ce jour dont une copie est annexée aux présentes après mention.

Monsieur/Madame agissant en sa qualité de aux termes d'un arrêté contenant l'élection des vices président en date du 7 avril 2026 transmis en Préfecture le 7 avril 2026 n'ayant fait l'objet d'aucun recours et d'un procès-verbal contenant l'élection du président, des vices-présidents et autres membres du bureau en date du 7 avril 2026 transmis à la Préfecture le 7 avril 2026 n'ayant fait l'objet d'aucun recours dont copies est annexées aux présentes après mention.

- La Société dénommée SOCIETE ROUMOISE DE CONSTRUCTION est représentée à l'acte par Monsieur Alain ZOLLI, agissant en qualité de président de ladite société.

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.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence.

Si malgré cette déclaration, il est révélé l'existence d'un pacte de préférence, les parties sont informées qu'en vertu de l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016, un tiers, et notamment le **BENEFICIAIRE**, pourra demander au bénéficiaire du pacte de préférence de confirmer l'existence de ce pacte et s'il entend s'en prévaloir.

Cette demande doit être effectuée par écrit et le tiers doit fixer un délai raisonnable au bénéficiaire du pacte pour répondre à sa demande. Cet écrit doit en outre mentionner qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire ne pourra plus solliciter du juge sa substitution dans le contrat conclu avec le tiers ou agir en nullité.

Le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article 1123 alinéas 3 et 4 du Code civil.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUÉREURS SUCCESSIFS

Il résulte des dispositions de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, que :

"Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi."

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat portant sur le bien faisant l'objet de la présente promesse de vente.

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du _____ visée par la Préfecture le _____ dont une ampliation est annexée.

Le conseil communauté a également autorisée la vente desdites parcelles en vertu d'une délibération en date du _____ visée en Préfecture le _____ dont une ampliation est annexée.

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,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION
DÉLAI - RÉALISATION - CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GÉNÉRALES
RÈGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES

AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

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

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

TERMINOLOGIE

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

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A BOSGOUET (EURE) 27310 Les Près aux Boeufs.

Les parcelles de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
YC	100	Les Près aux Boeufs	06 ha 00 a 00 ca
YC	101	Les Près aux Boeufs	02 ha 70 a 59 ca

Total surface : 08 ha 70 a 59 ca

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

Le **BENEFICIAIRE** déclare parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité, par l'intermédiaire visé ci-après, préalablement à la signature des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** est averti de l'utilité qu'il avait à s'entourer des conseils nécessaires d'hommes de l'art pour apprécier l'état du **BIEN** en vue de la régularisation des présentes.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Il est fait d'observer que les documents cadastraux ne donnent qu'une simple information aux usagers.

En tout état de cause, ils n'authentifient en aucun cas un titre de propriété. Les informations cadastrales ont une portée fiscale et ne construisent pas une garantie de la consistance des propriétés, notamment de leurs superficies.

AFFECTATION

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN est à usage de terrains industriel.

Le **PROMETTANT** délivre, au jour de la promesse, un BIEN compatible avec son usage actuel dans sa configuration actuelle, c'est-à-dire un usage industriel au sens de l'article D. 556-1 A du Code de l'environnement.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il prend possession du BIEN affecté à un usage industriel et qu'il entend, postérieurement à l'acquisition du BIEN, l'utiliser au même usage. En cas de changement d'usage ultérieure, il accepte de faire son affaire personnelle de :

- (i) toutes les conséquences de ce changement d'usage, notamment juridiques, administratives, financières, environnementales et techniques, en ce compris le respect des obligations légales et administratives en vigueur ainsi que toutes les études nécessaires ou travaux,

- (ii) et toute la responsabilité de telle sorte que le PROMETTANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et ce pour quelque cause et conséquence que ce soient.

PROPRIETE PRIVEE

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté au domaine public.

VIABILISATION – ACCES

Les parties conviennent, savoir :

- **que la parcelle numéro 100 sera viabilisée.**
- **que la parcelle numéro 101 est vendu en l'état non viabilisée**
- **que l'accès restera à la charge du BENEFICIAIRE.**

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître LECARDEZ notaire à BOURG ACHARD le 8 décembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de PONT-AUDEMER le 6 janvier 2015, volume 2015P, numéro 29.

Acquisition suivant acte reçu par Maître LECARDEZ notaire à BOURG ACHARD le 16 juillet 2018, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de EVREUX.

Transfert de patrimoine à recevoir par Maître LELEU-EPONVILLE, notaire soussigné.

CARACTÉRISTIQUES

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

INFORMATION PRÉALABLE

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

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

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

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le , à dix-huit 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.

RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
 - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

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.

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître LELEU-EPONVILLE, Notaire soussigné, avec la participation de Maître MISSERI-BOYER, Notaire à LE PETIT QUEVILLY, assistant le bénéficiaire.

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

CARENCE

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

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

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

En cas de levée d'option dans le délai

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

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

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

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

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

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

FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple

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

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

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement 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.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

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

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

Le prix a été défini entre les parties à 45 euros HT /m2 en ce qui concerne la parcelle section YC, numéro 100.

Le prix a été défini entre les parties à 12 euros HT /m2 en ce qui concerne la parcelle section YC, numéro 101.

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **TROIS MILLIONS SIX CENT VINGT-NEUF MILLE SIX CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (3 629 649,60 EUR)**, 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 sur la marge comprise.

L'acquisition par le **PROMETTANT** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le **PROMETTANT** s'élève à SIX CENT QUATRE MILLE NEUF CENT QUARANTE ET UN EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (604 941,60 EUR).

Le **PROMETTANT** est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à TROIS MILLIONS VINGT-QUATRE MILLE SEPT CENT HUIT EUROS (3 024 708,00 EUR).

FRAIS

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

En outre, les parties aux présentes conviennent que si aux termes de l'acte authentique de vente :

- A la garantie de l'exécution d'un engagement pris par le **PROMETTANT** devenu VENDEUR, une somme prélevée sur le prix de vente est séquestrée, l'office notarial **séquestre** se verra allouer, en rémunération de ses diligences à cet effet, un honoraire de cent euros (100,00 €) HT, à la charge du **PROMETTANT** ;
- Les accords entre les parties évoluent et qu'elles confient à l'office notarial la **rédaction d'un avenant portant modification de leurs accords** (prorogation de délai, modification du prix et / ou de sa ventilation, ajout de mobilier) l'office notarial se verra allouer en rémunération de ses diligences en vue de la rédaction de cet avenant, un honoraire de cinquante euros (50,00 €) HT, à la charge de la partie ayant intérêt à la rédaction de cet avenant, ou des parties (par parts égales) si cet intérêt est partagé ;
- A la demande du **BENEFICIAIRE** qui confie à l'office notarial la rédaction d'une **convention de substitution**, l'office notarial se verra allouer en rémunération de ses diligences en vue de la rédaction de cette convention, un honoraire de cent euros (100,00 €) HT ;
- A la demande de la partie concernée qui confie à l'office notarial la rédaction d'une **procuration**, l'office notarial se verra allouer en rémunération de ses diligences en vue de la rédaction de cette convention, un honoraire de quarante euros (40,00 €) HT, majoré d'un honoraire de vingt-cinq euros (25,00 €) HT s'il y a recours à la signature électronique qualifiée ;
- A la demande de la partie concernée qui confie à l'office notarial la **rédaction d'un procès-verbal de décision de société**, l'office notarial se verra allouer en rémunération de ses diligences en vue de la rédaction de cette convention, un honoraire de cent euros (100,00 €) HT.

- A la demande de la partie concernée qui confie à l'office notarial d'effectuer le **débocage d'un prêt sous seing privé**, l'office notarial se verra allouer en rémunération de ses diligences en vue de la rédaction de cette convention, un honoraire de cinquante euros (50,00 €) HT.

Les parties donnent d'ores et déjà leur accord pour que la rémunération convenue soit prélevée, dès l'acceptation de sa mission par le séquestre et par imputation immédiate à due concurrence sur la somme séquestrée, et sur le prix de vente en ce qui concerne l'avenant si elle incombe dans ce dernier cas, au **PROMETTANT**, ou par appel de provision si elle incombe au **BENEFICIAIRE**.

Ces rémunérations seront intégralement et forfaitairement acquises au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du 3^{ème} alinéa de l'article L 444-1 du code du commerce.

NÉGOCIATION

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

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

COUT DE L'OPÉRATION ET FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

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

Prix	3 629 649,60 EUR
Frais de la vente à la charge du bénéficiaire (sans engagements fiscaux)	251 000,00 EUR
Frais de promesse de vente	400,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	MEMOIRE
Ensemble	3 881 049,60 EUR

En ce non compris le prorata de taxe foncière

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

PRIX DE L'EXCLUSIVITE

En contrepartie de la possibilité donnée au **BENEFICIAIRE**, s'il le souhaite, de former la vente à son profit et de l'engagement du **PROMETTANT** de ne pas vendre l'immeuble à autrui pendant la durée de la promesse, **Il est ici expressément convenu que le prix de l'exclusivité est fixé à la somme de TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (362 964,96 EUR).**

Sur cette somme le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les dix (10) jours de la signature des présentes, en la comptabilité du notaire rédacteur, la somme de **TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (362 964,96 EUR)**.

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

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 du notaire du **PROMETTANT**.

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

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

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées aux présentes.

c) 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 séquestre 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, 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.

Cette somme sera donc intégralement versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise, savoir :

* quel que soit le délai dans lequel le **BENEFICIAIRE** exprimerait sa décision de ne pas acquiescer **toutes les conditions suspensives ayant été réalisées,**

* faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus **toutes les conditions suspensives ayant été réalisées,**

Il est rappelé en tant que de besoin que l'indemnité d'immobilisation a vocation à assurer au PROMETTANT une garantie de solvabilité tant pour la réalisation des présentes que pour l'application de la clause pénale en cas de leur non réalisation par la faute du BENEFICIAIRE.

RECONNAISSANCE DE CONSEILS DONNES

Le Notaire soussigné a tout particulièrement attiré l'attention du **PROMETTANT** sur les difficultés qu'il pourrait rencontrer en cas d'insolvabilité du **BENEFICIAIRE** à l'effet de recouvrer l'indemnité d'immobilisation, le cas échéant.

Le Notaire soussigné a parfaitement indiqué au **PROMETTANT** qu'il serait préférable que l'indemnité d'immobilisation fasse l'objet d'un versement total à l'issue des présentes.

Le **PROMETTANT**, se reconnaissant parfaitement informé de ce que le **BENEFICIAIRE** ne s'oblige à verser qu'une somme inférieure, dégage le Notaire soussigné de toute responsabilité en cas de non-versement du complément à l'issue du délai ci-dessus.

DELIVRANCE D'UNE COPIE EXECUTOIRE

Il pourra être délivré à première demande du **PROMETTANT**, aux frais du **BENEFICIAIRE**, une copie exécutoire du présent contrat, si ce dernier ne s'exécute pas spontanément, quant au versement de la totalité de l'indemnité d'immobilisation. Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** acceptent cette condition irrévocablement.

CLAUSE PENALE

LE PROMETTANT a, par la présente promesse, donné son consentement à la vente de manière définitive et irrévocable, la formation de la vente promise ne dépendant plus que de la seule volonté du bénéficiaire.

Si, malgré le caractère irrévocable et la force obligatoire attachés à ce consentement, le promettant se rétractait ou effectuait un acte incompatible avec les droits conférés par la promesse au bénéficiaire et mettait obstacle à la réalisation de la vente, il serait redevable à l'égard de celui-ci, à titre de clause pénale, de la somme de **TROIS CENT SOIXANTE-DEUX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES (362 964,96 EUR)** immédiatement exigible.

RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RÉSERVES

Réserve du droit de préemption

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

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

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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

Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

Conditions suspensives particulières

Acquisition par le bénéficiaire d'une parcelle voisine

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de la régularisation de l'acte de vente par Maître , Notaire à , concomitamment à la régularisation des présentes de la parcelle cadastrée section CD numéro 27.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare qu'une promesse de vente a été signé suivant acte reçu par Maître , Notaire à , le .

Obtention d'un permis de construire

Règles générales :

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

Il est précisé que le BENEFICIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire **et ce dans le délai de 60 jours à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.**

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFICIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- 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 la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFICIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

A défaut, les présentes seront caduques 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, le BENEFICIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

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

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 BENEFCIAIRE à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le BENEFCIAIRE 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 sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive. Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

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

Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

L'autorisation obtenue devra être retirée par le BENEFCIAIRE dans l'hypothèse de la non régularisation de l'acte de vente du chef du BENEFCIAIRE pour quelque motif que ce soit

Obtention de prêts

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

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

- Organisme prêteur : tout organisme bancaire.
- Montant maximal de la somme empruntée :

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

Concernant les démarches liées à l'obtention du financement, le rédacteur des présentes attire l'attention du **BENEFICIAIRE** 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.

Clause anti-spéculative

Engagement de conservation – Agrément préalable – Droit de rachat prioritaire – Restitution de la plus-value

La présente vente est consentie par le PROMETTANT dans le cadre de sa politique foncière destinée à favoriser le développement économique du territoire

Les parties reconnaissent expressément que le prix de cession a été fixé en considération de cet objectif d'intérêt général et qu'il constitue la contrepartie des engagements ci-après, lesquels ont déterminé du consentement des parties

I – Engagement de ne pas aliéner sans l'accord préalable de la Communauté de Communes

Pendant une durée de dix (10) années à compter de la signature de l'acte de vente, le BENEFCIAIRE devenu acquéreur s'engage à ne procéder à aucune mutation, à titre onéreux ou gratuit, portant sur tout ou partie du terrain objet des présentes ou des constructions qui y seraient édifiées, sans avoir obtenu l'accord préalable, exprès et écrit de la Communauté de Communes

Sont notamment assimilés à une mutation, au sens de la présente clause, les ventes, échanges, donations, apports en société, partages comportant attribution à un tiers et, plus généralement, toute opération emportant transfert de propriété.

Toute demande d'autorisation devra être adressée à la Communauté de Communes par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen conférant date certaine, accompagnée de tous justificatifs utiles et précisant notamment le prix, les conditions de la cession envisagée ainsi que l'identité du candidat acquéreur.

À défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réception d'un dossier complet, l'accord de la Communauté de Communes sera réputé acquis.

II – Droit de rachat prioritaire

Préalablement à toute cession envisagée pendant la période susvisée, la Communauté de Communes bénéficiera d'un droit prioritaire de rachat.

À cette fin, le propriétaire notifiera à la Communauté de communes son intention de vendre en indiquant le prix et les conditions de la cession projetée.

La Communauté de Communes disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette notification pour faire connaître sa décision d'exercer ou non son droit de rachat.

En cas d'exercice de ce droit, la vente interviendra aux prix et conditions figurant dans la notification, sauf accord différent entre les parties.

À défaut d'exercice du droit de rachat dans le délai imparti, le propriétaire pourra procéder à la cession autorisée, sous réserve de l'application des stipulations relatives à la restitution de la plus-value.

Détermination du prix de rachat

En cas d'exercice du droit de rachat, le prix sera fixé selon les principes suivants :

Si le prix proposé dans le projet de cession correspond à la valeur vénale du bien, le rachat interviendra à ce prix ;

Si les parties contestent cette valeur ou si la Communauté de communes estime que le prix proposé est manifestement surévalué ou sous-évalué, le prix sera fixé à la valeur vénale du bien au jour de la notification, déterminée par l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État ou, à défaut d'accord sur cette évaluation, par un expert immobilier désigné d'un commun accord ou, à défaut, par le Président du Tribunal judiciaire statuant sur requête de la partie la plus diligente.

Pour l'évaluation, il sera tenu compte :

de la valeur du terrain ;

des constructions régulièrement édifiées ;

des travaux d'amélioration présentant un caractère durable ;

de l'état d'entretien du bien au jour de l'expertise.

Ne seront pas pris en compte les embellissements somptuaires, les aménagements purement décoratifs ou les travaux insuffisamment justifiés.

Réitération de la vente

La vente au profit de la Collectivité devra être réitérée par acte authentique dans un délai maximum de quatre (4) mois suivant la notification de la décision d'exercer le droit de rachat, sauf prorogation convenue entre les parties.

Le propriétaire s'engage à accomplir toutes les diligences nécessaires à la signature de l'acte authentique.

À défaut pour l'une des parties de comparaître ou de régulariser l'acte sans motif légitime, l'autre partie pourra poursuivre judiciairement l'exécution forcée de la vente, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Frais de la vente

Les frais, droits et émoluments afférents à l'acte constatant le rachat seront supportés par l'ACQUEREUR, conformément au droit commun.

En revanche, les frais rendus nécessaires par la régularisation ou la purge d'une situation imputable au propriétaire (mainlevée d'inscription, régularisation d'une construction irrégulière, diagnostics complémentaires devenus nécessaires par son fait, ou toute autre charge personnelle) demeureront exclusivement à la charge de celui-ci.

Sort des constructions et améliorations

En cas d'exercice du droit de rachat, la communauté de communes deviendra propriétaire du terrain et de toutes les constructions, plantations, ouvrages et aménagements qui y auront été réalisés.

Leur valeur sera prise en compte dans la détermination du prix de rachat dès lors :

- qu'ils auront été régulièrement autorisés au regard des règles d'urbanisme ;
- qu'ils auront été effectivement réalisés ;
- et que leur coût ou leur valeur pourra être justifié.

Les constructions ou aménagements réalisés sans autorisation administrative lorsqu'elle était requise, ou en méconnaissance des règles d'urbanisme, ne donneront lieu à aucune indemnisation spécifique.

La Communauté de communes pourra exiger leur régularisation préalable ou leur remise en état, aux frais exclusifs du propriétaire, lorsque la réglementation applicable l'imposera.

III – Restitution dégressive de la plus-value

Toute cession intervenant avant l'expiration du délai de dix années donnera lieu au reversement à la Communauté de communes d'une fraction de la plus-value réalisée.

La plus-value correspondra à la différence entre :
le prix de cession figurant dans l'acte authentique ;
et le prix d'acquisition stipulé à l'acte de vente, après déduction, sur présentation de justificatifs :
des frais d'acquisition ;
des frais de viabilisation ;
du coût des travaux de construction et d'amélioration effectivement réalisés ;
ainsi que des taxes directement acquittées à raison de la cession.

Le reversement dû à la Communauté de Communes sera fixé selon le barème suivant :

- 1^{re} année : 100 % de la plus-value ;
- 2^e année : 90 % ;
- 3^e année : 80 % ;
- 4^e année : 70 % ;
- 5^e année : 60 % ;
- 6^e année : 50 % ;
- 7^e année : 40 % ;
- 8^e année : 30 % ;
- 9^e année : 20 % ;

10e année : 10 %.

À l'issue de la dixième année, aucune restitution ne sera plus exigible.

IV – Intervention du notaire chargé de la revente

Le propriétaire s'oblige à informer tout notaire appelé à instrumenter un acte portant mutation du bien de l'existence des présentes stipulations.

Le notaire chargé de la mutation devra, préalablement à la signature de l'acte :

informer la Communauté de communes de la cession projetée en lui communiquant les éléments nécessaires au calcul de la restitution de la plus-value ;

recueillir, le cas échéant, la confirmation de l'absence d'exercice du droit de rachat prioritaire ;

déterminer, en liaison avec la Communauté de communes le montant de la somme revenant à celle-ci au titre de la présente clause.

Le notaire est irrévocablement mandaté par le propriétaire pour prélever directement sur le prix de vente, lors de la réalisation de la mutation, le montant de la restitution de plus-value due à la Communauté de communes et le lui verser sans délai.

À cette fin, le vendeur donne dès à présent toutes instructions irrévocables au notaire instrumentaire afin que ce prélèvement soit opéré avant toute remise du solde du prix entre ses mains.

V – Opposabilité – Publicité foncière

Les présentes stipulations constituent des obligations réelles attachées au bien pendant leur durée d'application.

Elles seront publiées au service de la publicité foncière en même temps que l'acte de vente afin d'être opposables aux ayants cause à titre particulier de l'acquéreur.

L'acquéreur s'engage à en assurer la reproduction intégrale dans tout acte de mutation intervenant avant leur expiration.

VI – Sanction de l'inexécution

Toute mutation réalisée en violation des présentes stipulations ouvrira droit, au profit de la Communauté de Communes :

au paiement de la restitution de plus-value telle que définie ci-dessus ;

au paiement d'une indemnité forfaitaire et irréductible fixée à 15 % du prix de vente stipulé aux présentes, sans préjudice de tous dommages-intérêts complémentaires si le préjudice effectivement subi est supérieur ;

ainsi qu'à toute action judiciaire tendant à assurer l'exécution des présentes ou la réparation de son préjudice.

Les parties reconnaissent que les présentes stipulations sont limitées à une durée de dix années, proportionnées à l'objectif d'intérêt général poursuivi et constituent une condition essentielle et déterminante du consentement de la Communauté de Communes venderesse.

En toute hypothèse, il devra être produit au notaire un certificat de la communauté de communes attestant soit de la renonciation à son droit de rachat, soit du montant de la restitution de plus-value

Aucune mainlevée contractuelle des obligations ne pourra intervenir sans ce document.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

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 HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles rapportées en une note annexée.

MITOYENNETÉS

Le **BENEFICIAIRE** est informé des dispositions du Code civil sur la mitoyenneté, s'il en existe, contenues aux articles 653 et suivants et ci-après rapportées.

Tout mur servant de séparation entre bâtiments ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, sauf s'il y a titre ou marque du contraire.

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné. Lorsque encore il n'y a que d'un côté où un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre auraient été mis en bâtissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

Cependant, tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne.

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen, mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune. Il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussee du mur.

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

CLÔTURES

Il est précisé en ce qui concerne les clôtures ce qui suit :

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus. A défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes ou plus, et vingt-six décimètres dans les autres.

Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. La clôture mitoyenne doit être entretenue à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,

- des vices cachés.

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

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

Le notaire soussigné n'a pas vu ni visité le **BIEN** objet des présentes, de telle sorte qu'il ne pourra être tenu pour responsable d'un quelconque vice de construction ou relatif à l'état du **BIEN**.

En outre, il est précisé que le notaire est un Homme de droit ayant pour but de titrer les parties et de dresser l'ensemble des actes juridiques permettant le transfert de propriété de manière incontestable. Dépourvu de compétences techniques en bâtiment, il ne peut être tenu pour responsable d'un quelconque vice relatif à l'état du **BIEN** dont il n'aurait pas été informé par le **VENDEUR**.

LE BENEFICIAIRE décharge donc expressément le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet et déclare avoir pu apprécier par lui-même l'état du **BIEN** dont il fait l'acquisition préalablement aux présentes.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

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

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

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

Impôts locaux

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

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

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

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

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

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRAT D’AFFICHAGE

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

CHARGES ET CONDITIONS RÉSULTANT DE L'APPLICATION DE RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Le **BENEFICIAIRE** est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- 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.

VESTIGES IMMOBILIERS ARCHÉOLOGIQUES - INFORMATION

L'article 552 du Code civil dispose que :

"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."

L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire."

Il y a lieu de distinguer entre :

- Le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou "inventeur". Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- Le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

Le rapport établi par la Mission Archéologique Départementale de l'Eure de mars 2002 est annexée, s'est révélé positif.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir reçu ce diagnostic, et qu'il entend néanmoins vouloir poursuivre son acquisition aux conditions initialement fixées avec le **PROMETTANT** et sous les contraintes édictées par ce diagnostic.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION - AUX AMÉNAGEMENTS 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 (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 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 (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.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné 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.

Le **BENEFICIAIRE** 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.

Etude géotechnique

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.

Le bien n'est pas concerné par cette réglementation

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 le **BENEFICIAIRE**, 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.

Assurance-construction

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné 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.

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.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ ET DE DOMMAGES

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

- en vertu de l'article L 241-1 que toute personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance ;
- en vertu de l'article L 241-2 que celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait ;
- qu'il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente ;
- en vertu de l'article L 242-1 que toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche de 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, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ;
- en vertu de l'article L 243-2 que lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du Code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte de l'existence ou de l'absence d'assurance ;

- en vertu de l'article L 243-3, que les infractions aux dispositions des articles L 241-1 à L 242-1 ci-dessus rapportées sont sanctionnées d'une amende et d'un emprisonnement ou de l'une ou l'autre de ces deux peines, sauf s'il s'agit d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

-

RACCORDEMENT AUX RESEAUX - ASSAINISSEMENT

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble vendu n'est pas raccordé à l'assainissement communal et ne dispose pas d'un assainissement propre de type fosse septique.

LE BENEFICIAIRE déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Il est ici rappelé au vendeur, par le Notaire rédacteur des présentes, la réglementation applicable en la matière :

« Raccordement des eaux usées :

Si le bien est situé dans un secteur où il existe un assainissement collectif, l'article L 1331-1 du Code de la santé publique oblige le propriétaire de l'immeuble, quelles qu'en soient la nature et les caractéristiques, à se raccorder au réseau d'assainissement collectif destiné à recevoir les eaux usées domestiques dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte, sauf dérogation accordée par la commune.

Tout propriétaire d'un immeuble existant a l'obligation de raccorder celui-ci au réseau public dans un délai de deux ans à compter de la mise en service de l'égout si un tel réseau vient à être installé postérieurement à la construction de l'immeuble et toute construction édifiée postérieurement à l'installation du réseau doit être raccordée à celui-ci sans délai. Toutefois, une prolongation de délai peut être accordée aux propriétaires d'immeubles ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de dix ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'une installation réglementaire d'assainissement non collectif autorisée par le permis de construire et en bon état de fonctionnement (arrêté du 19 juillet 1960 complété par l'arrêté du 28 février 1986).

Faute par le propriétaire de respecter les obligations édictées aux articles L 1331-1, L 1331-4 et L. 1331-5, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux et aux frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (articles L 1331-6 et L 1331-7 du Code de la santé publique).

En outre, les articles L. 1331-7 et L. 1331-8 du Code de la Santé Publique prévoient également des sanctions financières (participation du propriétaire s'élevant au maximum à 80 % du coût de fourniture et de pose d'une telle installation - paiement par le propriétaire à la commune d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée au service public d'assainissement si son immeuble avait été raccordé au réseau ou équipé d'une installation d'assainissement autonome réglementaire, et qui peut être majorée dans une proportion fixée par le conseil municipal dans la limite de 100 % et ce entre la mise en service du réseau public de collecte et le raccordement de l'immeuble ou à l'expiration du délai accordé pour le raccordement).

Raccordement des eaux pluviales :

Aux termes de l'article 681 du Code civil, "tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire sur le fonds de son voisin".

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

*Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter détritiques et autres immondices. **Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.***

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le Maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution »

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution autres que ceux susvisés, seront intégralement supportés par LE BENEFICIAIRE, y compris les frais de raccordement à l'égout, au réseau public d'assainissement, la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel et également la ou les taxes afférentes.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution de toute nature et notamment d'eau et d'électricité, **des constructions à édifier par le BENEFICIAIRE** seront intégralement supportés par ce dernier, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, et également le ou les taxes afférentes.

OBLIGATION D'ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ ET DE DOMMAGES

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

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

d'une personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

PROXIMITÉ DE SECTEURS D'ACTIVITÉS

L'immeuble se trouve à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, en conséquence il est rappelé les dispositions de 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."

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Les parties sont informées des dégâts que peuvent occasionner les termites et autres insectes xylophages en dégradant le bois et ses dérivés utilisés dans la construction.

Le **BIEN** objet des présentes ne se trouve pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être. L'état termites n'est donc pas obligatoire.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir eu connaissance de la présence de termite dans l'immeuble ;
- ne pas avoir lui-même procédé ou fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- n'avoir reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication prévue à l'article L 126-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- ne pas avoir procédé à une déclaration en mairie visant à signaler la présence de termites dans l'immeuble conformément à l'article L 126-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Copie de la cartographie est demeurée ci-annexée.

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Etat des risques et pollutions

Conformément aux articles R.125-23 et suivants du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions de moins de six mois est annexé aux présentes.

Cet état comprend :

- l'imprimé officiel ;
- la liste des arrêtés de catastrophes naturelles ;
- un extrait cadastral ;
- le zonage réglementaire sur la sismicité ;
- les différentes cartographies et arrêtés préfectoraux.

A titre informatif, la consultation NOTARISQUES est ci-annexée.

Ce document complémentaire permet la localisation des sites provenant :

- des bases de données BASOL (Base de données sur les sites et Sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) et BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service),
- la base des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance de ces informations, tant par la lecture des documents susvisés que par les explications qui lui ont été données par le notaire soussigné.

En dépit du fait que l'immeuble objet des présentes ne se situe pas dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné qu'il n'est pas garanti de ne pas être impacté par les conséquences de la survenance, sur la commune de BOSGOUET et les communes limitrophes, d'un risque majeur au sens de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement.

Il requiert le notaire soussigné de régulariser le présent acte en l'état et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

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, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS - INFORMATION

Le **PROMETTANT** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

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

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

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

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le notaire informe les parties des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le PROMETTANT 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 PROMETTANT 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 PROMETTANT, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

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

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

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

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

Le **PROMETTANT** déclare :

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

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

- qu'à sa connaissance :

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

- le bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ;

- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

LOI ALUR - DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Conformément aux dispositions de la Loi ALUR et pour la parfaite information du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT déclare :

Qu'à sa connaissance le bien n'est pas situé dans un secteur d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie la réalisation d'étude de sols et de mesure de gestion de la pollution.

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

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

- que le BIEN n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé, à sa connaissance, sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du BIEN ;

- 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 ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux.

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE SUR LES ANOMALIES RÉVÉLÉES PAR LES DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Le **BENEFICIAIRE** déclare ici avoir pris connaissance, préalablement à la signature, des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment savoir :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, le **BENEFICIAIRE** pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L. 132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITÉS DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, le **BENEFICIAIRE** 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 le **BENEFICIAIRE** 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.

VOISINAGE DANS L'IMMEUBLE

Le **PROMETTANT** déclare ne pas subir ni connaître de troubles de voisinage de la part d'autres occupants de l'immeuble.

Proximité d'activités agricoles - commerciales - artisanales - industrielles

Le PROMETTANT précise que le BIEN est situé à proximité d'exploitations ou anciennes exploitations.

L'article 1253 du Code civil dispose : *"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 »*

ZONE DE CAVITES SOUTERRAINES

Les parties sont averties de l'existence dans le secteur géographique de l'immeuble de cavités souterraines abandonnées dont la situation et les caractéristiques ne sont pas précisément identifiées, et que les conséquences résultant de l'effondrement de cavités souterraines sont imputables au propriétaire du sol à ce moment-là

DÉCLARATION FISCALE

L'acquisition concerne un terrain à bâtir, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

PARTIES	Toutes assujetties	Vendeur seul assujetti	Acquéreur seul assujetti	Aucune assujettie
REDEVABLE TVA				
Terrain à bâtir	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)	
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement	Droit commun

	et TVA sur marge		de construire	
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

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

Agissant en sa qualité d'assujetti en tant que tel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de ROUEN Cité Administrative Saint Sever - Quai Jean Moulin, où le redevable est identifié sous le numéro FR 67 503231524.

Tva Immobilière

LE PROMETTANT déclare que l'acquisition de la parcelle d'assiette n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée eu égard à la qualité de l'ancien propriétaire.

Le bien est un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I 2 1° du Code général des impôts, et son acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

LE **PROMETTANT** est informé :

- Qu'il ressort du texte même de l'article 268 du Code général des impôts que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification, terrain ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la TVA sur la marge.

L'acquisition par le **PROMETTANT** n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts déclare néanmoins opter pour la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge telle que déterminée l'instruction n° 7-C-2-11 du 18 avril 2011.

- Que l'administration fiscale considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification, terrain ou immeuble bâti, peuvent être soumises à la TVA sur la marge,

- Qu'aux termes d'un jugement en date du 14 novembre 2016, le Tribunal Administratif de GRENOBLE a admis que « l'application de la TVA sur marge en matière de livraison de terrain à bâtir est conditionnée au seul fait que l'acquisition par le cédant n'a pas ouvert droit à déduction de la TVA, contrairement à ce que soutient l'Administration, il ne ressort pas de ces dispositions que les terrains revendus comme terrains à bâtir doivent nécessairement avoir été acquis comme terrain n'ayant pas le caractère d'immeuble bâti »

- Que selon l'instruction fiscale du 2 mars 2016 (BOI-TVA-IMM-10-20-10-20160302), il est précisé ce qui suit littéralement rapporté :

« En sens inverse, dès lors qu'il est situé dans une zone où les constructions peuvent être autorisées, un immeuble dont l'état le rend impropre à un quelconque usage devra être assimilé à un terrain à bâtir »

Au cours de ces dernières années, les critères d'application ont fait l'objet d'un grand nombre de réponses ministérielles et d'arrêts de jurisprudence, conduisant parfois à semer le doute des praticiens sur le champ d'application de la TVA sur la marge.

Dans une décision rendue en 2021 (CJUE, 30-9-2021 aff. 299/20, Icade Promotion SAS), la CJUE a défini les modalités d'appréciation de ces deux critères, conduisant ainsi à une divergence avec la doctrine fiscale française actuellement en vigueur.

Le Conseil d'État a récemment validé les critères posés par la CJUE (CE, 3e et 8e chambre, 12/05/2022 n° 416727, Sté Icade Promotion ; CE, 9e chambre, 18/04/2023 n° 468094).

A. S'agissant du premier critère de l'acquisition n'ayant pas ouvert droit à déduction de TVA

Selon la doctrine fiscale française en vigueur, les acquisitions considérées comme n'ayant pas ouvert droit à déduction de TVA sont celles :

- **qui n'étaient pas elles-mêmes soumises à la TVA, du fait de la qualité du cédant (non-assujetti ou assujetti n'agissant pas en tant que tel) et/ou de la qualité de l'immeuble (immeuble dont la livraison est exonérée de TVA et n'a pas fait l'objet d'une option) ;**
- ou pour lesquelles le coefficient d'assujettissement était nul lors de l'affectation initiale du bien ;
- ou pour lesquelles aucune taxe déductible ne figurait dans l'acte d'acquisition ou dans tout autre document valant facture. Le fait que le montant de la taxe aurait dû être mentionné en application de l'article 289 du CGI et de l'article 242 nonies A de l'annexe II à ce Code est sans incidence (BOI-TVA-IMM-10-20-10 n° 40, 13-05-2020).

En revanche, la seule circonstance qu'à l'occasion de l'acquisition le coefficient de taxation applicable à la TVA mentionnée dans l'acte ait été nul au regard du 2 ou du 3 du III de l'article 206 de l'annexe II au CGI (si l'immeuble était initialement utilisé pour des opérations n'ouvrant pas droit à déduction) ne saurait conduire à considérer que le cédant n'a pas disposé d'un droit à déduction. (Bofip précité n° 60).

Toutefois, dans sa décision précitée, **la CJUE** a affirmé que le régime de la marge était applicable à des livraisons de terrains à bâtir aussi bien lorsque :

- leur acquisition a été soumise à la TVA, sans que l'assujetti qui les revend ait eu le droit de déduire cette taxe ;
- que lorsque leur acquisition n'a pas été soumise à la TVA alors que le prix auquel l'assujetti-revendeur a acquis ces biens incorpore un montant de TVA qui a été acquitté en amont par le vendeur initial.

Elle considère en revanche que le régime de la TVA sur la marge ne s'applique pas à des livraisons de terrains à bâtir dont l'acquisition initiale n'a pas été soumise à la TVA, soit qu'elle se trouve en dehors de son champ d'application, soit qu'elle s'en trouve exonérée.

Au regard de ces derniers critères, la TVA ne trouverait donc plus à s'appliquer dans l'hypothèse d'une acquisition réalisée auprès d'un particulier (hors du champ d'application de la TVA et n'incorporant pas de TVA dans le prix), restreignant ainsi de manière considérable le champ d'application de la TVA sur la marge.

B. S'agissant du second critère d'identité juridique entre l'acquisition et la revente

La doctrine française actuellement en vigueur évoque uniquement la notion de terrain nu et bâti pour l'appréciation du critère d'identité juridique et n'opère pas de distinction selon la nature du terrain (agricole ou à bâtir) lors de l'acquisition.

La TVA sur la marge devrait alors s'appliquer dans l'hypothèse d'une acquisition de terres agricoles puis d'une vente d'un terrain à bâtir.

Toutefois, dans sa décision précitée, la CJUE a affirmé que la TVA sur la marge ne pouvait s'appliquer qu'en présence de l'achat-revente d'un terrain à bâtir.

Elle exclut ainsi du champ d'application l'hypothèse d'une acquisition d'un terrain non à bâtir et de la revente d'un terrain à bâtir.

La CJUE ne retient donc pas seulement un critère d'identité juridique (terrain nu et terrain bâti), mais également un critère de qualification fiscale, ce qui n'est pas le cas de l'actuelle doctrine fiscale française.

Toujours est-il que pour que cette condition d'identité juridique soit respectée en cas de revente des deux terrains à bâtir, ceux-ci doivent être identifiés dès l'acquisition.

L'administration fiscale ne définit pas les modalités pratiques et les documents pouvant permettre cette identification.

Il convient ainsi de se référer à la jurisprudence récente et aux éventuelles réponses ministérielles rendues en la matière.

D'abord, une réponse ministérielle de 2016 admet l'application de la TVA sur marge à la revente si la division parcellaire est antérieure à l'acte d'acquisition initial, qu'un document d'arpentage a été établi pour les besoins de la cession permettant d'identifier les différentes parcelles dans l'acte ou qu'un permis d'aménager faisant apparaître de manière précise les divisions envisagées a été obtenu préalablement à la cession.

En effet, la taxation sur la marge s'applique dès lors qu'aucun changement physique ou de qualification juridique des parcelles cédées n'est intervenu avant la revente (RM Bussereau, AN 20 septembre 2016 n° 96679).

Aussi, le Conseil d'État a récemment rejeté le pourvoi contre un arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux qui avait refusé l'application de la TVA sur la marge (CE, 17-6-2022, n° 443893).

Dans cette affaire, l'acte de vente mentionnait une déclaration préalable de division et comportait en annexe une décision de non-opposition du maire.

Les juges ont à ce titre précisé que les documents d'arpentage procédant à la division effective des parcelles étaient postérieurs à l'acte de vente.

Il semblerait alors que la solution aurait été différente si le document d'arpentage avait été antérieur à la vente.

En octobre 2022, un autre arrêt du Conseil d'État (CE, 11 octobre 2022 n°464561, min.c/SARL BH Concept) a été rendu dans le cas où un marchand de biens ayant cédé des terrains à bâtir, issus d'un ensemble immobilier bâti, indépendamment du terrain supportant la construction.

La division parcellaire n'avait pas été effectuée préalablement à l'acquisition, mais les terrains cédés avaient fait l'objet de déclarations préalables de division, d'une décision de non-opposition de la part du maire, ainsi que de certificats d'urbanisme.

Aucun document d'arpentage n'avait été élaboré préalablement à l'achat.

La Cour administrative d'appel de Bordeaux avait considéré que le fait que cette division parcellaire ait été autorisée de façon suffisamment précise et détaillée préalablement à cette acquisition était suffisant pour qualifier les terrains ne supportant pas de construction de terrains à bâtir, même si la division parcellaire n'était pas effective au moment de la vente (CAA, Bordeaux 7-4-2022 n° 20BX00181).

Le Conseil d'État infirme cette solution et indique que la Cour d'appel devait rechercher si les actes de vente de ces terrains, acquis dans un ensemble immobilier comportant des terrains supportant des constructions, faisaient ressortir qu'ils avaient été acquis comme terrains à bâtir, distinctement des terrains d'assiette supportant les bâtiments.

Le Conseil d'État ne précise toutefois pas de modalités détaillées de rédaction de l'acte permettant de faire valoir le régime de TVA sur marge dans le cas où la vente a lieu avant que la division soit effectivement réalisée.

Dans le prolongement de cet arrêt, le Conseil d'État a jugé que la TVA sur la marge ne peut s'appliquer lors de la cession de terrains à bâtir, dès lors que l'acquisition avait le caractère d'un terrain bâti.

La haute cour a également jugé en avril 2024 que la condition d'identité juridique n'était pas respectée lorsque, malgré une autorisation de diviser ou une division effective avant l'achat, l'acte d'acquisition ne comportait pas d'indications selon lesquelles le bien avait été acquis comme terrain à bâtir (CE, 02/04/2024 n° 466644).

Ainsi, à la lecture de ce dernier arrêt, lorsque l'acquisition porte sur plusieurs parcelles dont certaines ne supportent pas de constructions, une ventilation dans l'acte désignant les différents lots de terrains à bâtir et bâtis semble nécessaire afin de pouvoir appliquer le régime de la TVA sur marge.

C. Impact de la décision de la CJUE en droit français

Dans l'attente d'un changement doctrinal, il a été précisé dans une réponse ministérielle Grau (RM Grau : AN 1-2-2022 n° 42486) que les conditions d'application posées par le Bofip actuellement en vigueur pourront continuer à s'appliquer s'agissant des « opérations en cours » réalisées sous cette doctrine actuelle.

La réponse vise notamment la signature d'un compromis de vente (dans le cadre de l'acquisition du bien vendu) antérieurement à la nouvelle publication attendue.

Notons également que le Conseil d'État a récemment fait application des critères posés par la CJUE (CE, 3e et 8e chambre, 12/05/2022 n° 416727, Sté Icade Promotion, CE, 9e chambre, 18/04/2023, n° 468094).

Malgré cette jurisprudence, en application de la réponse ministérielle Grau, les critères posés par la doctrine française précitée restent applicables aux opérations en cours.

Au cas soumis, la TVA sur marge devra en principe s'appliquer lors de la revente des parcelles répondant aux critères mentionnés ci-dessus.

L'assiette de la TVA collectée : marge ou prix

Critère issu des textes : cas où l'acquisition n'a pas ouvert droit à déduction (TVA sur marge)

Exemples issus du BOFiP:

vente d'un terrain acquis auprès d'un non assujetti ou d'un assujetti

Critère issu de la Directive : identité de qualification du bien acquis et revendu

- Le régime de la marge ne s'applique que pour les seules livraisons d'immeubles acquis et revendus en gardant la même qualification, c'est-à-dire pour les terrains à bâtir, à ceux « acquis précédemment comme terrains n'ayant pas le caractère d'immeuble bâti »

Qualification juridique, physique ou fiscale ?

Physique (Rép. Vogel, 17 mai 2018, JO Sénat, n° 04171) confirmée par la CRJE.

Légitimité de cette doctrine qui reprend les termes de la directive 2006/112 CE (art. 392) et a été confirmée en droit interne par le CE le 27 mars 2020 (incorporé au BOFiP) et par la CJUE les 30 septembre 2021 et La TVA appliquée aux livraisons d'immeubles

La TVA est collectée sur la marge en cas :

d'achat et de revente de TAB même après aménagement et lotissement.

d'achat et de revente d'immeubles bâtis de plus de 5 ans même après division, voire après démolition et reconstruction si plus de 5 ans après achèvement.

d'achat de plusieurs parcelles cadastrales certaines bâties et d'autres à bâtir revendues en l'état (ou après lotissement et division).

Précisions apportées par la CJUE

Seule une identité juridique et non physique est nécessaire : les opérations de viabilisation et de divisions parcellaires ne constituent pas un obstacle au régime de la marge. Cela implique néanmoins que le terrain ait été constructible lors de l'acquisition et identifié comme destiné à être revendu.

Évolution et illustrations récentes

1er point :

Une décision du CE du 11 novembre 2022 (n° 464561) a souligné l'importance de la désignation des biens (leur qualification) dans les actes d'acquisition et de revente.

Elle n'exclue pas que la TVA sur marge puisse être applicable si les actes sont suffisamment précis et font ressortir que les terrains ont été acquis comme terrains à bâtir même si la division parcellaire n'est pas intervenue avant l'acquisition.

2e point :

Ce principe a été confirmé et précisé dans un autre arrêt du CE du 2 avril 2024 (n° 466644).

La division cadastrale préalable entre le bâti et le non bâti n'est pas suffisante en soi. Les parcelles nues doivent avoir été acquises nues et qualifiées de TAB c'est-à-dire en vue d'être revendues et non comme terrains d'agrément du bâti.

La doctrine opposable, plus favorable, n'a pas été modifiée. Elle s'impose aux agents des impôts.

Confirmation du principe par la réponse Grau du 1^{er} février 2022:

« Après que le juge national aura tranché le litige en cours (...) l'administration tirera les conséquences de cet arrêt de la Cour par une mise à jour de ses commentaires publiés au Bulletin officiel des finances publiques-impôt - BOFIP (...) aussi longtemps que cette mise à jour n'est pas intervenue, les assujettis revendeurs bénéficient pleinement de la garantie prévue par les dispositions de l'article L 80 A du titre des procédures fiscales - LPF ».

Les contribuables de bonne foi peuvent se prévaloir de la doctrine interne même si elle est contraire au droit européen.

Par suite de ce qui précède, **LE PROMETTANT**

Déclare ne pas avoir voulu réaliser un rescrit préalable.

-Reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné de ce que l'administration pourrait remettre en cause l'application du régime de la TVA sur la marge eu égard à sa position actuelle en la matière et des conséquences de toute nature pouvant découler de cette remise en cause et notamment financière.

-Requiert cependant le Notaire soussigné d'appliquer aux présentes le régime fiscal de la TVA sur marge.

-Renonce à tous recours contre le Notaire soussigné à ce sujet celui-ci ayant parfaitement rempli son devoir de conseil

-Dispense le Notaire soussigné de procéder au séquestre, en sa comptabilité, des sommes nécessaires au paiement des droits, pénalités et toutes condamnations financières découlant des conséquences de la remise en cause dudit régime fiscal, ce à quoi **LE VENDEUR** a fait droit,

-Et s'engage à acquitter toutes les sommes exigibles du fait de cette remise en cause de sorte que **l'ACQUEREUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Seul le VENDEUR est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts. Agissant en sa qualité d'assujetti en tant que tel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

Le bien est un terrain à bâtir au sens de l'article 257-I 2 1° du Code général des impôts, et son acquisition n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, la vente entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée dont la base d'imposition est constituée par la marge telle que définie par l'article 268 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 cédant ne relevant pas du régime d'imposition des plus-values des particuliers.

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

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe

forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

PLUS-VALUES

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

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

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

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

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

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

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

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

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au

PROMETTANT, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de quatre cents euros (400,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande 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.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 18, rue de la République à OISSEL-SUR-SEINE des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT CINQUANTE-DEUX EUROS (252,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 18, rue de la République à OISSEL-SUR-SEINE en toute hypothèse.

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

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION

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

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

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

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

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 PIECES ET DOCUMENTS

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

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE FACULTÉ DE RÉTRACTATION

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

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

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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 À L'IMPRÉVISION

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 DONNÉES 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 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 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 : dpo.not@adnov.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'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ 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-huit pages

Comprenant

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

Paraphes

Envoyé en préfecture le 30/09/2026

Reçu en préfecture le 30/09/2026

Publié le



ID : 027-200066405-20260928-CC_181_2026-DE

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.

PROJET