



Département des Côtes d'Armor
Arrondissement de Saint-Brieuc

COMMUNE DE PLOUFRAGAN
DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 AVRIL 2024

Convocation du 3 avril 2024
Liste des délibérations affichée et publiée
sur internet le 10 avril 2024

L'an deux mille vingt quatre, le neuf avril à 19h00, le conseil municipal de la commune de PLOUFRAGAN s'est réuni en session ordinaire, à l'hôtel de ville, après convocation légale, sous la présidence de M. Rémy MOULIN, Maire.

PRESENTS : Rémy MOULIN, Bruno BEUZIT, Pascale GALLERNE, Pascal DUBRUNFAUT, Annie LABBE, Anthony DECRETON, Maryse LAURENT, Xavier BIZOT, Viviane BOULIN, Mari COURTAS, Annick MOISAN, Marie-Ange LE FLANCHEC, Pascale LABBE, Gabrielle GOUEDARD, Emmanuel LE NOA, Pierre-Yves BRUNEL, Céline PESTEL, Séverine TRETON, Yann LE GUEDARD, Luc STRIDE, Julie LEMAIRE, Romuald LABARRE, Maxime LE CRONC, David ROUALEN, Jean-Pierre HAMON, Paul PERSONNIC, Christophe TRONET, Marie-Hélène PASCO et Martial COLLET

ABSENTS : Patrick COSSON (donne pouvoir à Anthony DECRETON)
Michel JUHEL (donne pouvoir à Emmanuel LE NOA)
Pierre-Jean SALAUN (donne pouvoir à Pascale GALLERNE)
Christine ORAIN-GROVALET (donne pouvoir à Annie LABBE)

SECRETAIRE DE SEANCE : Pierre-Yves BRUNEL

Membres en exercice : 33
Présents : 29
Votants : 33

URBANISME

2024-750 CESSION DE TERRAINS COMMUNAUX SIS RUE DU CALVAIRE - AUTORISATION DE SIGNER UNE PROMESSE UNILATERALE DE VENTE AVEC LA SOCIETE BATIMALO POUR LA REALISATION D'UN LOTISSEMENT ET AUTORISATION DE DEPOSER UN PERMIS D'AMENAGER

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, M. DECRETON rappelle que la ville de Ploufragan a identifié différents secteurs ouverts à l'urbanisation sous forme de projets d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat et permettant l'accueil de nouveaux habitants.

Un secteur « 1AU » d'environ 1 hectare est ainsi identifié entre la rue de la Fontaine Morin et la rue du Calvaire (voir plan ci-joint). La ville est propriétaire de plusieurs parcelles, l'autre partie appartenant à des propriétaires privés.

La société BATIMALO (filiale du Groupe SACIB/ LAMOTTE Aménageur) a proposé d'acheter à la ville de Ploufragan les parcelles dont elle est propriétaire pour la réalisation d'un lotissement comprenant 9 lots libres et 1 lot destiné à être vendu à Terres d'Armor Habitat pour la réalisation d'un projet de logements locatifs destinés aux seniors.

Les parcelles vendues seraient les suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface cédée
AT	39p	RUE DU CALVAIRE	471m ²
AT	61p	15 RUE DU CALVAIRE	1 143m ²
AT	62	13 RUE DU CALVAIRE	276m ²
AT	63	RUE DU CALVAIRE	773m ²

Total : 2 663m²

Le service des Domaines a, dans ses avis en date du 11 janvier 2023 et du 2 août 2023, estimé la valeur vénale moyenne de ces parcelles à 30,62€ HT/m². La ville de Ploufragan a proposé à la société BATIMALO une cession à 30€ HT/m².

La ville de Ploufragan est aujourd'hui sollicitée pour la signature d'une promesse unilatérale de vente au profit de la société BATIMALO pour la cession de ces fonciers au prix de 95 868€ TTC (79 890€ net vendeur).

Cette promesse de vente, dont le projet est ci-annexé, est assortie de différentes conditions suspensives, notamment de l'obtention d'un permis d'aménager par la société BATIMALO.

Ainsi, le conseil municipal est invité à adopter la délibération suivante :

- **VU** l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières ;
- **VU** les estimations des Domaines en date du 11 janvier 2023 et du 2 août 2023 ;
- **VU** la promesse de vente ci-annexée ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par vote à main levée, **à l'unanimité**

- **APPROUVE** le projet de promesse unilatérale de vente ci-annexé pour la cession des parcelles cadastrées AT n°39p, 61p, 62 et 63 sises rue du Calvaire, d'une superficie totale de 2663 m² au prix forfaitaire de 95 868€ TTC (soit 79 890€ HT) ;
- **AUTORISE** M. le Maire, ou son représentant, à signer la promesse unilatérale de vente ainsi que l'acte authentique de vente à intervenir avec la société BATIMALO ;
- **DESIGNE** Maître Ronald CHEVALIER, notaire à Ploufragan, pour la rédaction de tous documents et acte authentique nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération ;
- **AUTORISE** la société BATIMALO à déposer une demande de permis d'aménager sur les parcelles objet de la présente promesse de vente.

A Ploufragan, le 12 avril 2024

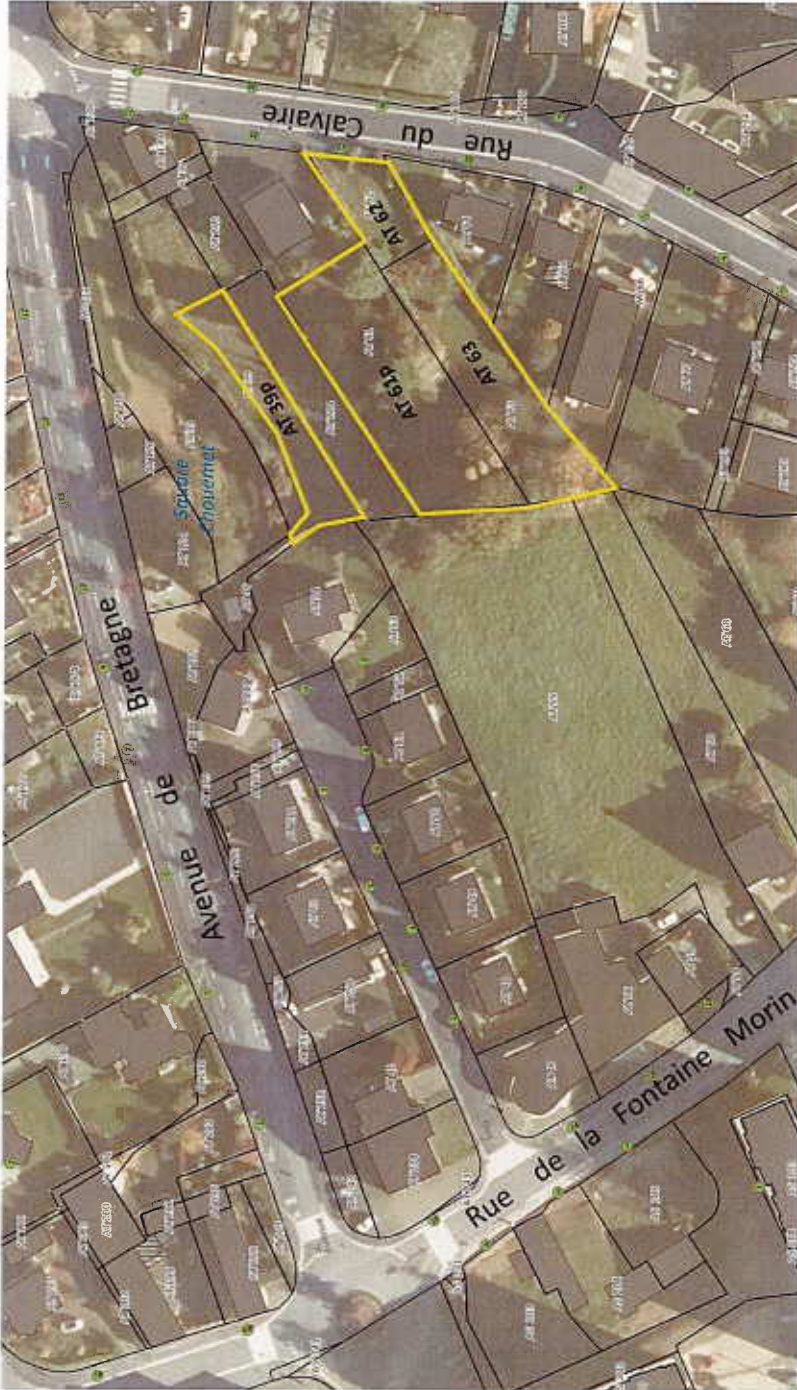
LE MAIRE
 Rémy MOULIN




LE SECRETAIRE DE SEANCE
 Pierre-Yves BRUNEL



Cession de terrains communaux – Promesse unilatérale de vente à la société BATIMALO



100522701
RC/ASM/
L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
Le
A PLOUFRAGAN (Côtes d'Armor), 5 Avenue de Bretagne, au siège de
l'Office Notarial de Ploufragan, ci-après nommé,
Maître Ronald CHEVALIER, Notaire titulaire de l'Office Notarial de
PLOUFRAGAN, identifié sous le numéro CRPCEN 22018,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La Commune de PLOUFRAGAN , Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Côtes d'Armor, dont l'adresse est à PLOUFRAGAN (22440), 22 rue de la Mairie, identifiée au SIREN sous le numéro 212202154.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée BATIMALO, Société en nom collectif au capital de 8000 €, dont le siège est à SAINT-MALO (35400), 23 boulevard de la Tour d'Auvergne, identifiée au SIREN sous le numéro 507741122 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-MALO.

QUOTITES VENDUES

La société dénommée Commune de PLOUFRAGAN vend la pleine propriété du BIEN.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée BATIMALO fera l'acquisition de la pleine propriété du BIEN.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la collectivité Commune de PLOUFRAGAN

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

Concernant la société BATIMALO

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Commune de PLOUFRAGAN est représentée à l'acte par Monsieur Rémy MOULIN, es qualité de maire de ladite commune, ainsi qu'il y a été autorisé aux termes de la délibération municipale ci-après visée.

- La Société dénommée BATIMALO est représentée à l'acte par Monsieur Fabien ROLLAND, Directeur de l'agence de Saint-Malo ou Monsieur Julian MORISSOT ou Monsieur Didier LE NORMAND, Responsable développement, ou <un collaborateur de l'office notarial>, domicilié au titre de ses fonctions à , agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Audrey CHASSERIAU, agissant en qualité de Directrice juridique, et par Monsieur Jérôme PERSON, agissant en qualité de Directeur administratif et financier, aux termes d'une délégation de pouvoirs sous signature privée en date du ++/++/++++, demeurée ci annexée,

Madame Audrey CHASSERIAU et Monsieur Jérôme PERSON, tous deux domiciliés au titre de leurs fonctions à SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (35136), 14 rue Alek Plunian, agissant en vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés par Monsieur Jean-Marc TRIHAN, domicilié au titre de ses fonctions à SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (35136), 14 rue Alek Plunian, aux termes d'une procuration authentique reçue le 21 avril 2022 par Maître Matar CHARPENTIER, Notaire à RENNES (35000),

Monsieur Jean-Marc TRIHAN, agissant en qualité de gérant de la société dénommée ARES GROUPE, société à responsabilité limitée au capital social de 1.375.430 €, ayant son siège social SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE (35136), 14 rue Alek Plunian, identifiée au SIREN sous le numéro 433 742 343 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES, nommé à cette fonction aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société en date du 31 octobre 2006 et ayant tout pouvoir en vertu des statuts et de la Loi,

Laquelle société ARES GROUPE, agissant elle-même en qualité de gérante de la société dénommée BATIMALO, nommée à cette fonction aux termes des statuts de ladite société et ayant tout pouvoir en vertu desdits statuts et de la Loi.

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.

DELIBERATION MUNICIPALE

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil municipal en date du visée par la le ou télétransmise à la le , dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du , la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
IDENTIFICATION DU BIEN
DELAI - REALISATION - CARENCE

PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
DIAGNOSTICS
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION
DE DOMICILE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A PLOUFRAGAN (CÔTES-D'ARMOR) (22440), Rue du Calvaire :

Un terrain à bâtir d'une superficie d'environ 2.663 m² à prendre dans les parcelles ci-après désignées, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AT	39p	CHAMP MALEFANT	00 ha 10 a 00 ca
AT	61p	15 RUE DU CALVAIRE	00 ha 16 a 93 ca
AT	62	13 RUE DU CALVAIRE	00 ha 02 a 76 ca
AT	63	RUE DU CALVAIRE	00 ha 07 a 73 ca

Total surface : 00 ha 37 a 42 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Division cadastrale à effectuer

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées section AT, numéros 39 et 61 vont faire l'objet d'une division cadastrale, savoir :

- La parcelle cadastrée AT, numéro 39 est d'une contenance totale de dix ares (00ha 10a 00ca) de laquelle sera distraite la surface vendue de 04a 71ca.
- La parcelle cadastrée section AT, numéro 61 est d'une contenance totale de seize ares quatre-vingt-treize centiares (00ha 16a 93ca) de laquelle sera distraite la surface vendue de 11a 43ca,
Et ce au moyen d'un document modificatif du parcellaire à établir aux frais du BENEFICIAIRE par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

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

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement sans usage particulier.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il entend l'utiliser à une opération d'aménagement de 9 terrains à bâtir et un macro-lot social.

EFFET RELATIF

- En ce qui concerne la parcelle AT 39 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Julien D'HOINE, notaire à SAINT-BRIEUC le 9 avril 2008 publié au service de la publicité foncière de SAINT-BRIEUC, le 18 avril 2008 volume 2008P, numéro 3544.

- En ce qui concerne la parcelle AT 61 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bruno LECLERC, notaire à PLENEUF VAL ANDRE le 11 juin 2018 publié au service de la publicité foncière de SAINT-BRIEUC.

- En ce qui concerne les parcelles AT 62 et 63 :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Ronald CHEVALIER, notaire à PLOUFRAGAN le 17 juin 2018 publié au service de la publicité foncière de SAINT-BRIEUC.

CARACTERISTIQUES

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

INFORMATION PREALABLE

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

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

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

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **31 décembre 2025**, à seize heures.

En cas de carence du PROMETTANT pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du BENEFICIAIRE de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

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

REALISATION

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

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

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Ronald CHEVALIER, Notaire soussigné.

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

CARENCE

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

Du fait du PROMETTANT

Si la vente n'est pas réalisée du fait de la carence du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais (ou si le prix est payable au moyen de deniers d'emprunt, la somme correspondant à la partie du prix payable de ses deniers personnels et aux frais, après avoir justifié de l'octroi du prêt destiné au paiement du solde du prix), sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faut par le PROMETTANT de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. Le BENEFICIAIRE pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution en nature de la vente en application de l'article 1221 du Code civil, et solliciter en conséquence la constatation judiciaire de la vente. Dans l'attente de cette constatation, l'exécution d'une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée à sa demande.
- Soit faire constater l'inexécution de la vente et déclarer alors sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le BENEFICIAIRE reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

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

Du fait du BENEFICIAIRE

Au cas où le BENEFICIAIRE n'aurait pas signé de son fait l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse à l'expiration de ce délai sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT, qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du BENEFICIAIRE de l'acquérir. Si toutes les conditions suspensives ont été réalisées, le PROMETTANT pourra, en outre, réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

- Le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.

- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le BENEFICIAIRE venait à la demander, Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

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

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

Le rendez-vous de signature devra en toute hypothèse intervenir au plus tard le 31 décembre 2025.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

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

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

Ainsi, il ne pourra donc être opposé au Bénéficiaire :

- la connaissance de la situation actuelle au regard de l'incertitude existant aujourd'hui sur l'évolution de la situation et/ou,
- son incapacité à respecter les délais contractuels en raison des impacts de l'évolution de la propagation du virus à l'origine de la crise sanitaire et/ou,
- son impossibilité à obtenir la réalisation des conditions suspensives dans les délais contractuels initialement arrêtés.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le BENEFICIAIRE sera propriétaire du BIEN le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

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

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **QUATRE VINGT QUINZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE HUIT EUROS (95 868,00 EUR)**, soit 30 € H.T. par mètre carré, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

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

Le prix hors taxe s'élève à **SOIXANTE DIX NEUF MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DIX EUROS (79 890, 00 EUR)**.

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : **QUINZE MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT EUROS (15 978,00 EUR)**

FRAIS

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

NEGOCIATION

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


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

COUT DE L'OPERATION

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

Prix	95 868,00 EUR
Frais de la vente	3 500,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLE TROIS CENT SOIXANTE-HUIT EUROS (99 368,00 EUR)	99 368,00 EUR

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire								
	Trésorerie Générale 17 rue de la Gare BP 2366 22023 SAINT-BRIEUC Cedex 1	Domiciliation :						
		Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
		40031	00001	0000137101X	76			
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
		FR07	4003	1000	0100	0013	7101	X76
Maître Ronald CHEVALIER Notaire 5 Avenue de Bretagne BP 16 22440 PLOUFRAGAN		Identifiant International de la Banque (BIC)						
		CDCG FR PPXXX						

ORIGINE DES FONDS

Le BENEFCIAIRE déclare vouloir effectuer le paiement du prix et des frais au moyen de ses fonds personnels.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMEDIAT

Les PARTIES conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF EUROS (7 989,00 EUR).

De convention expresse entre elles, le BENEFICIAIRE est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le BENEFICIAIRE ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du PROMETTANT et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du BIEN pendant la durée des présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

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

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

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

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

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

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non-réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Conditions suspensives de droit commun

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

Les titres de propriété antérieurs, l'état hypothécaire, 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 BÉNÉFICIAIRE 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

1) Condition suspensive d'absence de servitude

Les présentes seront réitérées par acte authentique sous la condition suspensive que les titres de propriété antérieurs, l'état hypothécaire, les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune ou autre ne révèlent aucun projet, servitude, vice ou charge susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BÉNÉFICIAIRE, ou de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN, ou à nuire à l'affectation à laquelle le BÉNÉFICIAIRE le destine.

Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au bénéfice du BÉNÉFICIAIRE qui sera seul fondé à s'en prévaloir.

2) Condition suspensive d'absence de projet urbain partenarial

Les présentes seront réitérées par acte authentique sous la condition suspensive de l'absence de Projet Urbain Partenarial (PUP), relatif au périmètre du permis d'aménager mentionné infra.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt du BÉNÉFICIAIRE, celui-ci pourra toujours y renoncer.

4) Condition suspensive d'obtention du permis d'aménager un lotissement

Les présentes seront réitérées par acte authentique sous la condition suspensive pour le BÉNÉFICIAIRE d'obtenir au plus tard le 31 décembre 2024 un permis d'aménager, et le cas échéant les déclarations et autorisations administratives et environnementales nécessaires, purgés de tous recours des tiers gracieux ou contentieux, retrait, opposition, annulation, ou déféré préfectoral, pour développer une opération d'aménagement de 9 terrains à bâtir d'une surface cessible de 4.817 m² et un macro-lot social de 2.348 m².

Ce permis d'aménager, ces déclarations et ces autorisations devront permettre l'aménagement des parcelles cadastrées section AT numéros 55, 60p, 68, 69, 62, 63, 61p, 214 et 39p.

Il est précisé que le BÉNÉFICIAIRE s'engage à justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier de demande d'aménager au plus tard le 30 août 2024, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente, sous réserve d'une validation expresse préalable de la faisabilité de l'opération par la collectivité.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BÉNÉFICIAIRE de déposer à ses frais la demande de permis d'aménager et le cas échéant les déclarations et demandes d'autorisations administratives et environnementales nécessaires, conformément aux dispositions applicables.

Aux fins ci-dessus, le PROMETTANT donne tous mandats et s'engage à signer tous documents. Corrélativement, il s'engage à ne rien faire qui puisse compromettre la faisabilité de l'opération et notamment s'interdit de solliciter toute autorisation d'urbanisme ou administrative portant sur le bien vendu sauf accord écrit du BÉNÉFICIAIRE.

LE BÉNÉFICIAIRE s'engage à faire procéder à l'affichage du permis, dans les formes prévues par le Code de l'urbanisme.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt du BÉNÉFICIAIRE, celui-ci pourra toujours y renoncer.

Mise en œuvre :

Dans la mesure où un dépôt de la demande est effectué par le BÉNÉFICIAIRE comme sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

I – En cas d'absence de réponse de l'autorité, le permis et/ou les autorisations administratives et environnementales seront considérés comme non accordés et la condition non réalisée, sauf renonciation expresse du BÉNÉFICIAIRE à se prévaloir de cette condition suspensive.

II - Si le permis est accordé expressément, le BÉNÉFICIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans les quinze jours de sa réception, 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 BÉNÉFICIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les huit jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les huit jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si à la date visée ci-dessus relativement à l'obtention du permis et des autorisations purgés de tout recours et de tout retrait, un recours (gracieux ou contentieux) ou un retrait était introduit contre le permis et/ou lesdites autorisations, le délai de réalisation de la purge des recours et retrait sus-indiqué serait prorogé automatiquement d'une durée maximale de 24 mois. À l'expiration de ce délai, et faute pour le bénéficiaire d'avoir obtenu l'annulation du ou des recours, les présentes seront caduques sauf renonciation expresse du BÉNÉFICIAIRE à se prévaloir de cette condition suspensive.

b - Si ce permis et ces autorisations n'ont fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

5) Condition suspensive d'acquisition concomitante des parcelles de l'assiette de l'opération projetée

Les parties conviennent que la présente promesse est soumise à la condition suspensive que soient régularisées les ventes au profit du BÉNÉFICIAIRE des parcelles cadastrées section AT numéros 214, 55, 60p, 68 et 69, dont la réitération par acte authentique devra être concomitante avec celle de la présente promesse.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt du BÉNÉFICIAIRE, celui-ci pourra toujours y renoncer.

6) Condition suspensive relative aux surcoûts relatifs notamment à l'état du sol

Les parties conviennent que la présente promesse est soumise à la condition suspensive de l'obtention d'un rapport technique attestant que la nature du sol et du sous-sol permet de bonnes conditions d'infiltration de la parcelle et qu'elle n'entraîne pas, au vu des sondages, études de sols et de sous-sol, prélèvements et analyses effectués par le BÉNÉFICIAIRE, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales profondes ou semi-profondes (pieux, radiers, etc.) pour les constructions futures, ni d'ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage, etc.), ni des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées, ni des mesures de préservation ou de compensation des zones humides.

Par ailleurs, la desserte de la future opération en réseaux d'Eaux Pluviales et d'Eaux Usées devra pouvoir être réalisée de manière gravitaire.

À défaut, les parties conviennent de se concerter pour étudier ensemble les conséquences inhérentes à ces particularités (conséquences en termes de coûts et de délais) et les suites à donner à ladite promesse.

Il est précisé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BÉNÉFICIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol, analyses et prélèvements effectués.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt du BÉNÉFICIAIRE, celui-ci pourra toujours y renoncer.

7) Absence de prescriptions particulières

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive suivante :

- Que les prescriptions découlant de l'application éventuelle de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) n'entraînent pas pour le BÉNÉFICIAIRE un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier ;
- Que si l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis, celui-ci n'impose pas de prescriptions particulières.

8) Condition suspensive d'absence de pollution

À titre de condition essentielle et déterminante du consentement du BÉNÉFICIAIRE, l'accord des parties porte sur un bien ne supposant pas de travaux de dépollution et/ou de surcoût de construction ou d'aménagement lié à une éventuelle pollution pour la réalisation de son projet immobilier, le prix ayant été convenu en considération de pareille situation.

En conséquence, les parties conviennent que la présente promesse est soumise à la condition suspensive que le BIEN n'ait jamais fait l'objet de l'exercice d'une activité réglementée au sens de la réglementation des installations classées, ou à défaut que le BIEN soit compatible avec la destination que LE BÉNÉFICIAIRE souhaite lui donner.

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention. À défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse, LE BÉNÉFICIAIRE pourra se prévaloir de la présente condition suspensive.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt du BÉNÉFICIAIRE, celui-ci pourra toujours y renoncer.

9) Zones humides, espèces et habitats protégés

La promesse de vente est conclue sous la condition suspensive de l'absence de découverte d'une zone humide, d'un habitat protégé et/ou d'une espèce protégée ou menacée (autre que ceux et/ou celles éventuellement indiqués aux présentes), pour lequel ou laquelle la réglementation prévoit l'interdiction d'y porter atteinte, rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BÉNÉFICIAIRE. Toutefois, en cas de découverte d'une zone humide, d'un habitat protégé et/ou d'une espèce protégée ou menacée, les PARTIES conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse. À défaut d'entente entre les PARTIES sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option, le BÉNÉFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

10) Absence de modification substantielle du plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques applicable aux biens

La PROMESSE est conclue sous la condition suspensive qu'en cas d'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (PPRNMT) ou de création d'un secteur d'information sur les sols postérieurement à la signature des présentes, celui-ci ne fasse pas état de prescriptions susceptibles de gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération de construction envisagée par le BÉNÉFICIAIRE.

11) Absence de cahier des charges pouvant bloquer le projet envisagé

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le BIEN ne soit pas inclus dans le périmètre d'un lotissement dont les dispositions du cahier des charges ou du règlement seraient susceptibles soit d'en déprécier la valeur, soit de nuire à la réalisation du programme de construction envisagé par le BÉNÉFICIAIRE, notamment en le rendant plus onéreux.

En présence d'un cahier des charges interdisant le type de construction projeté, la présente promesse serait considérée comme caduque.

12) Condition suspensive d'absence de découverte de vestiges archéologiques et de prescriptions d'archéologie préventive

Les parties conviennent que la réalisation des présentes est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Absence de contraintes liées à la découverte de vestiges archéologiques,

- Absence de prescriptions d'archéologie préventive formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et susceptible d'imposer la modification de la consistance du projet du BÉNÉFICIAIRE telle que définie par son dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette condition suspensive étant stipulée dans le seul intérêt du BÉNÉFICIAIRE, celui-ci pourra toujours y renoncer.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

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

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICITION

Le PROMETTANT garantira le BÉNÉFICIAIRE 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 BÉNÉFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BÉNÉFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

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

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

ETAT DU BIEN

Le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le BENEFCIAIRE, 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.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du BIEN devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

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

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le PROMETTANT déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

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

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

Le BENEFCIAIRE règlera au PROMETTANT, le jour de la réitération authentique des présentes, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés 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 des taxes foncières 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.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

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 ARCHEOLOGIQUES - 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.

DISPENSE D'URBANISME

Le **BÉNÉFICIAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Le **BÉNÉFICIAIRE** ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **PROMETTANT** de son devoir de délivrer au **BÉNÉFICIAIRE** une information complète.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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.

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 3, ainsi révélé par l'état des risques ci-après,

Etat des risques et pollutions

Un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le BENEFCIAIRE déclare que ledit état lui a été remis lors de la signature de l'avant-contrat de vente.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le BIEN au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone d'aléa faible.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Recul du trait de côte

L'immeuble n'est pas situé sur une commune exposée au recul du trait de côte, listée par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Document d'information

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

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

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

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

INFORMATION DU BENEFICIAIRE

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

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

ACTIVITES DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE DE L'IMMEUBLE

Préalablement à la signature des présentes, le BENEFCIAIRE 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 BENEFCIAIRE savoir :

- Des dispositions de l'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

- Qu'outre les dispositions législatives ou réglementaires spéciales dont relèvent certaines activités, la législation, relative aux troubles anormaux du voisinage, se fonde sur les articles 1240 et 1241 du Code civil selon lesquels :

"Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" et "Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence."

- L'article 544 du Code Civil ajoute que :

"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."

- De plus, l'article R 1334-31 du Code de la santé publique dispose que :

"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". Serait considéré, par le Tribunal Judiciaire, comme anormal, un trouble répétitif, intensif, ou un trouble qui outrepassé les activités normales attendues de la part du voisinage.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

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

Une copie de ces consultations est annexée à l'état des risques susvisé.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

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

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

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

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

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

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

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

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

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à déclaration, autorisation ou enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance ;
- l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

- l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à déclaration, autorisation ou enregistrement ;
- il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
- il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration, autorisation ou enregistrement.
- 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, selon les dispositions de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le **PROMETTANT** fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire au plus tard le jour du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

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

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

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

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

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

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

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

DÉCLARATIONS COMPLÉMENTAIRES SUR LE BIEN

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance le BIEN :

- n'est pas compris dans une zone naturelle d'intérêt économique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- n'est pas situé à l'intérieur de l'espace naturel sensible créé par le Conseil départemental ;
- n'est pas compris dans une réserve naturelle instituée par le décret pris en application des articles L.332-1 et suivants du Code de l'environnement ;
- n'est pas compris dans la zone d'un parc naturel régional ou national ;
- n'est pas situé à l'intérieur d'une réserve de chasse ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un site inscrit à l'inventaire des sites prescrit par arrêté du Préfet du département du lieu de situation de l'immeuble ;
- n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel l'autorité administrative lui a fait part de son intention de procéder à un classement dans une réserve naturelle, susceptible en application de l'article L.332-6 du Code de l'environnement, de restreindre les possibilités de modifications pouvant être apportées à l'état des lieux ou à leur aspect.
- qu'en provenance de l'immeuble, il n'a jamais transporté ou fait transporter de déchets toxiques dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle du BÉNÉFICIAIRE, ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.

Le PROMETTANT déclare également :

- qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.
- qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds du BIEN présentement vendu.

AUTORISATIONS DONNÉES AU BÉNÉFICIAIRE

À l'effet des présentes, le PROMETTANT autorise dès à présent le BÉNÉFICIAIRE, savoir :

Sondages/diagnostics

À faire effectuer, aux frais, risques et périls du BÉNÉFICIAIRE, tous sondages, études de sols et de sous-sol, tout relevé topographique, tout bornage, tous prélèvements, toutes analyses, inventaires et diagnostics sur le BIEN permettant de vérifier l'état et la nature du sol, et de se conformer aux exigences légales et réglementaires applicables, à charge pour le BÉNÉFICIAIRE de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Autorisations administratives

À effectuer, ou faire effectuer, aux lieux et place du **PROMETTANT**, toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes d'autorisations d'urbanisme, de certificats d'urbanisme ou autre, de répondre à toute demande de renseignements, de recevoir toutes notifications, d'afficher sur les biens objet des présentes toute autorisation d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du **BÉNÉFICIAIRE**, le tout sous réserve que cela n'entrave en rien la jouissance des lieux.

Aux fins ci-dessus énoncées, le **PROMETTANT** donne expressément au **BÉNÉFICIAIRE** tous mandats, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

Affichage et commercialisation

À implanter tous panneaux réglementaires ou visant à commercialiser le programme, et/ou toutes bulles de vente, sur le **BIEN** le tout aux frais exclusifs du **BÉNÉFICIAIRE** et à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

Cette autorisation est donnée au plus tôt à l'obtention de l'autorisation d'urbanisme susmentionnée.

Le **BÉNÉFICIAIRE** garantit le **PROMETTANT** de toutes les conséquences qui pourraient résulter de ces implantations, notamment vis à vis des tiers, afin qu'il ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

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 du Code général des impôts est assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée est due sur la marge.

Le **BÉNÉFICIAIRE** demande à bénéficier du régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- être une personne assujéti au sens de l'article 256-A du Code général des impôts,
- qu'il s'engage à revendre le **BIEN** acquis dans le délai maximum de cinq ans à compter de la réitération authentique des présentes,

qu'en sa qualité d'assujéti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des impôts des entreprises de Service des Impôts des Entreprises de SAINT-MALO (35400), 38 boulevard des Déportés, sous le numéro SIREN 507 741 122.

Etant précisé que le BENEFCIAIRE d'un BIEN qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II du Code général des impôts

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

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

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 n'est pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le PROMETTANT déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de SAINT-BRIEUC (22000) 4, rue Abbé Garnier et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFCIAIRE soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au BENEFCIAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

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

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

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

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

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'à la réitération authentique des présentes et ce par écrit, électronique ou non, adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

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

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

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le BIEN, et le cas échéant les MEUBLES, tels qu'ils sont sus-désignés demeureront sous la garde et possession du PROMETTANT qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

En cas de sinistre de nature soit à rendre le BIEN inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à sa valeur, le BENEFCIAIRE 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 de 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. Le PROMETTANT entend que dans cette hypothèse le BÉNÉFICIAIRE soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au 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.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT**, le **BÉNÉFICIAIRE** pourra demander dans le délai de trente jours à compter du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être déchargé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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.

CONDITION DE SURVIE DU BÉNÉFICIAIRE

Au cas de décès du **BÉNÉFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BÉNÉFICIAIRE** 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.

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS – DIAGNOSTICS

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BÉNÉFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinquante euros (50,00 eur).

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

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

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du BENEFCIAIRE, 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.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial sis 5, Avenue de Bretagne à PLOUFRAGAN des honoraires, à la charge du BENEFCIAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial sis 5, Avenue de Bretagne à PLOUFRAGAN 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 ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite il reconnaît qu'elle ne peut se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

NOTIFICATIONS – POUVOIRS RECIPROQUES

Les bénéficiaires se donnent pouvoir réciproquement et à l'effet de signer tout avis de réception de toute notification par lettre recommandée, dématérialisée ou non, qui leur sera faite au titre des présentes, voulant ainsi que la signature de l'un seul d'entre eux emporte accusé de réception des deux.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les PARTIES affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son 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 : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'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 LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

mis sur internet le 16/04/2024

Envoyé en préfecture le 15/04/2024

Reçu en préfecture le 15/04/2024

Publié le

ID : 022-212202154-20240409-DB20249AVR750-DE

31

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET