Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

N° 2022-018

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE EGALITE FRATERNITE

DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS
ARRONDISSEMENT DU RAINCY
CANTON DE SEVRAN
VILLE DE VILLEPINTE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE VILLEPINTE

SEANCE DU 12 FEVRIER 2022

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 39

Par suite d'une convocation en date du 04 février 2022, les membres composant le Conseil Municipal de Villepinte se sont réunis, à l'Hôtel de Ville - Salle des Mariages, le 12 février à 09 h 00, sous la Présidence de Madame Martine VALLETON, Maire.

Sont présents : *32*

Mme VALLETON, M. BEAUDEAU, Mme ADLANI (partie au point n° 2022-028 puis pouvoir à M. MARAN), M. MARAN, Mme VERTÉ, M. KHUL, M. XOSANAVONGSA, Mme PERRON, M. JIAR, Mme LE MOIL, M. DELAMADE, Mme TROUDART, Mme KASMI, M. LLEDO, Mme TEIXEIRA, Mme VACHER, M. FERNANDEZ, Mme SOLEIL, M. LE MOIL, Mme KHUL, M . YANG, Mme OUARET, Mme ANCHARUZ, M. GALIN, Mme YOUSSOUF, M. LAURENT, Mme RIGAL (arrivée au point n° 2022-002), Mme BEN HADJ KAHLIFA, M. SCAGNI, Mme ROLAND, M. CHIROUSE, Mme PHILIPPON-VERMOND (partie au point n° 2022-023 puis pouvoir à M. CHIROUSE).

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents ayant donné procuration : *6*

Mme VAUBAN	qui a donné pouvoir à Mme PERRON
M. VALLETON	qui a donné pouvoir à Mme le Maire
M. POURPOINT	qui a donné pouvoir à M. BEAUDEAU
M. LE NEINDRE	qui a donné pouvoir à Mme LE MOIL
M. KERAUDREN	qui a donné pouvoir à Mme RIGAL
M. FAGUIER	qui a donné pouvoir à Mme ROLAND

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Absents : 1

Mme BENHSAINE

Le Président ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal.

M. BEAUDEAU est désigné pour remplir cette fonction.

OBJET : AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT
Cession des parcelles cadastrées BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642 situées 13-15-17 avenue Nollet et 29 avenue de la Ville Neuve.
Délibération n° 2022-018

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-29, L.2141-1 et L.2241-1,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le plan parcellaire ci-annexé,
Vu la délibération n° 2018-150 constatant la désaffectation et le déclassement de l'ensemble immobilier concernant les parcelles cadastrées BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642 (anciennement la Police Municipale) en date du 15 décembre 2018,
Vu l'avis des Services du Domaine du 3 janvier 2022,
Vu la proposition d'acquisition de la société GREEN CITY IMMOBILIER en date du 15 décembre 2021,
Vu le courrier d'avis favorable de Madame le Maire à la proposition formulée par la société GREEN CITY IMMOBILIER (sous réserve de la validation par le Conseil Municipal) et adressé par la Commune de Villepinte en date du 10 janvier 2022,
Vu le rapport ci-annexé,

Considérant que la Commune est propriétaire de quatre parcelles, cadastrées BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642, situées 13, 15, 17 avenue Nollet (angle place Jean Moulin) et 29 avenue de la Ville Neuve. Ces quatre parcelles constituent un terrain d'une superficie totale d'environ 1 636 m², en zone Umc au Plan Local de l'Urbanisme,

Considérant que dans le cadre d'un réaménagement de cet îlot, dont l'ancien poste de la Police Municipale fait partie, la Commune envisage de céder les quatre parcelles précitées,

Considérant que le 02 décembre 2018, un constat de désaffectation des biens présents sur les parcelles bâties a été établi par la Police Municipale,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Considérant que par délibération n° 2018-150 en date du 15 décembre 2018, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation du domaine public des parcelles BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642, leur déclassement et leur intégration au domaine privé communal,

Considérant que par courrier en date du 15 décembre 2021, la société GREEN CITY IMMOBILIER, a fait une offre d'acquisition à hauteur de 1 300 000 € TTC (un million trois cent mille euros) pour la construction d'environ 36 logements en accession au maximum,

Considérant que le 3 janvier 2022, les Services du Domaine ont estimé la valeur vénale des quatre parcelles à la somme de 895 000 € HT (huit cent quatre-vingt-quinze mille euros), sur la base d'une ébauche de projet,

Considérant que par courrier en date du 10 janvier 2022, Madame le Maire a accueilli favorablement l'offre d'acquisition formulée par la société GREEN CITY IMMOBILIER, sous réserve que ce choix soit approuvé par le Conseil Municipal et que la vente par la Commune pour un montant de 1 300 000 € TTC (un million trois cent mille euros), ne se fasse qu'au profit de la société GREEN CITY IMMOBILIER,

Considérant que la vente du foncier se fera par le biais d'une promesse unilatérale de vente dont le projet est annexé à la présente délibération,

Considérant que pour permettre à la Commune de procéder à la cession des parcelles précitées, au profit de la société GREEN CITY IMMOBILIER, il appartient au Conseil Municipal de valider l'offre formulée par la société GREEN CITY IMMOBILIER d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession des quatre parcelles cadastrées BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642, situées 13, 15, 17 avenue Nollet (angle place Jean Moulin) et 29 avenue de la Ville Neuve,

Avis de la Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme, Logement, Développement durable, Travaux et Grands Projets du 31 janvier 2022,
Avis du Bureau Municipal du 02 février 2022,

Ayant entendu son Rapporteur, Madame ADLANI,

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

PAR 1 ABSTENTION
PAR 29 VOIX POUR
PAR 8 VOIX CONTRE

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

DECIDE :

Article 1 : D'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, des quatre parcelles cadastrées BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642, situées 13, 15, 17 avenue Nollet (angle place Jean Moulin) et 29 avenue de la Ville Neuve, au profit de la société GREEN CITY IMMOBILIER, pour un montant de 1 300 000 € TTC (un million trois cent mille euros) en vue de la réalisation d'un projet de construction d'un immeuble de logements en accession privée.

Article 2 : D'autoriser Madame le Maire à signer tous les documents afférant à ce dossier de cession et actes nécessaires ou subséquents.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL,

FAIT ET CLOS LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
ET ONT SIGNE LES MEMBRES PRESENTS

VILLEPINTE, le 12 février 2022

Le Maire,
1ère Vice-Présidente déléguée à l'Aménagement
du Territoire Paris Terres d'Envol

MAIRIE DE VILLEPINTE (Seine-Saint-Denis)

Martine VALLETON

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

DIRECTION GENERALE ADJOINTE DES SERVICES TECHNIQUES, URBANISME ET AMENAGEMENT
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DE L'HABITAT

RAPPORT DE PRESENTATION

Relatif à la délibération n° 2022-018

Conseil Municipal du 12 février 2022

RAPPORTEUR : Madame ADLANI

OBJET : XI - AMENAGEMENT – URBANISME – HABITAT
2 - Cession des parcelles cadastrées BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642 situées 13-15-17 avenue Nollet et 29 avenue de la Ville Neuve.

La Commune est propriétaire de quatre parcelles, cadastrées BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642, situées 13-15-17 avenue Nollet (angle place Jean Moulin) et 29 avenue de la Ville Neuve. Ces quatre parcelles constituent un terrain d'une superficie totale d'environ 1 636 m², en zone Umc au Plan Local de l'Urbanisme.

Ces parcelles, dont l'ancien poste de la Police Municipale fait partie, sont situées non loin du boulevard Ballanger et de l'ancien Marché Montceleux.

Dans le cadre d'un réaménagement de cet îlot, la Commune envisage de céder les quatre parcelles précitées.

A cet effet, le 02 décembre 2018, un constat de désaffectation des biens présents sur les parcelles bâties a été établi par la Police Municipale.

Par délibération n° 2018-150 en date du 15 décembre 2018, le Conseil Municipal a constaté la désaffectation du domaine public des parcelles BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642, leur déclassement et leur intégration au domaine privé communal.

Par courrier en date du 15 décembre 2021, la société GREEN CITY IMMOBILIER, a fait une offre écrite d'acquisition à hauteur de 1 300 000 € TTC (un million trois cent mille euros) pour la construction d'environ 36 logements en accession au maximum.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

A cet effet, la Commune a saisi les services du Domaine afin d'évaluer la valeur vénale des parcelles constituant l'assiette foncière. Le 3 janvier 2022, les services du Domaine ont estimé la valeur desdites parcelles à hauteur de 895 000 € (huit cent quatre-vingt-quinze mille euros).

Par courrier en date du 10 janvier 2022, Madame le Maire a accueilli favorablement l'offre d'acquisition formulée par la société GREEN CITY IMMOBILIER, sous réserve que ce choix soit approuvé par le Conseil Municipal et que la vente par la Commune pour un montant de 1 300 000 € TTC, ne se fasse qu'au profit de la société GREEN CITY IMMOBILIER.

La vente du foncier se fera par le biais d'une promesse unilatérale de vente dont le projet est annexé à la présente délibération.

Dès lors, pour permettre à la Commune de réaliser la cession de ces parcelles au profit de la société GREEN CITY IMMOBILIER, il appartient au Conseil Municipal d'autoriser la cession des quatre parcelles précitées et d'autoriser Madame le Maire à signer tout acte lié à la cession des quatre parcelles précitées.

CONCLUSION

Il est donc demandé à l'Assemblée Délibérante d'autoriser la cession, par le biais d'une vente amiable, des quatre parcelles cadastrées BK 623, BK 637, BK 638 et BK 642, situées 13, 15, 17 avenue Nollet (angle place Jean Moulin) et 29 avenue de la Ville Neuve, au profit de la société GREEN CITY IMMOBILIER, pour le montant proposé, soit 1 300 000 € TTC (un million trois cent mille euros toutes taxes comprises) et d'autoriser Madame le Maire à procéder à la signature de tout acte permettant ladite cession.

Avis de la Commission Aménagement du Territoire, Urbanisme, Logement, Développement durable, Travaux et Grands Projets du 31 janvier 2022.
Avis du Bureau Municipal du 02 février 2022.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
SEINE SAINT DENIS

Commune :
VILLEPINTE

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

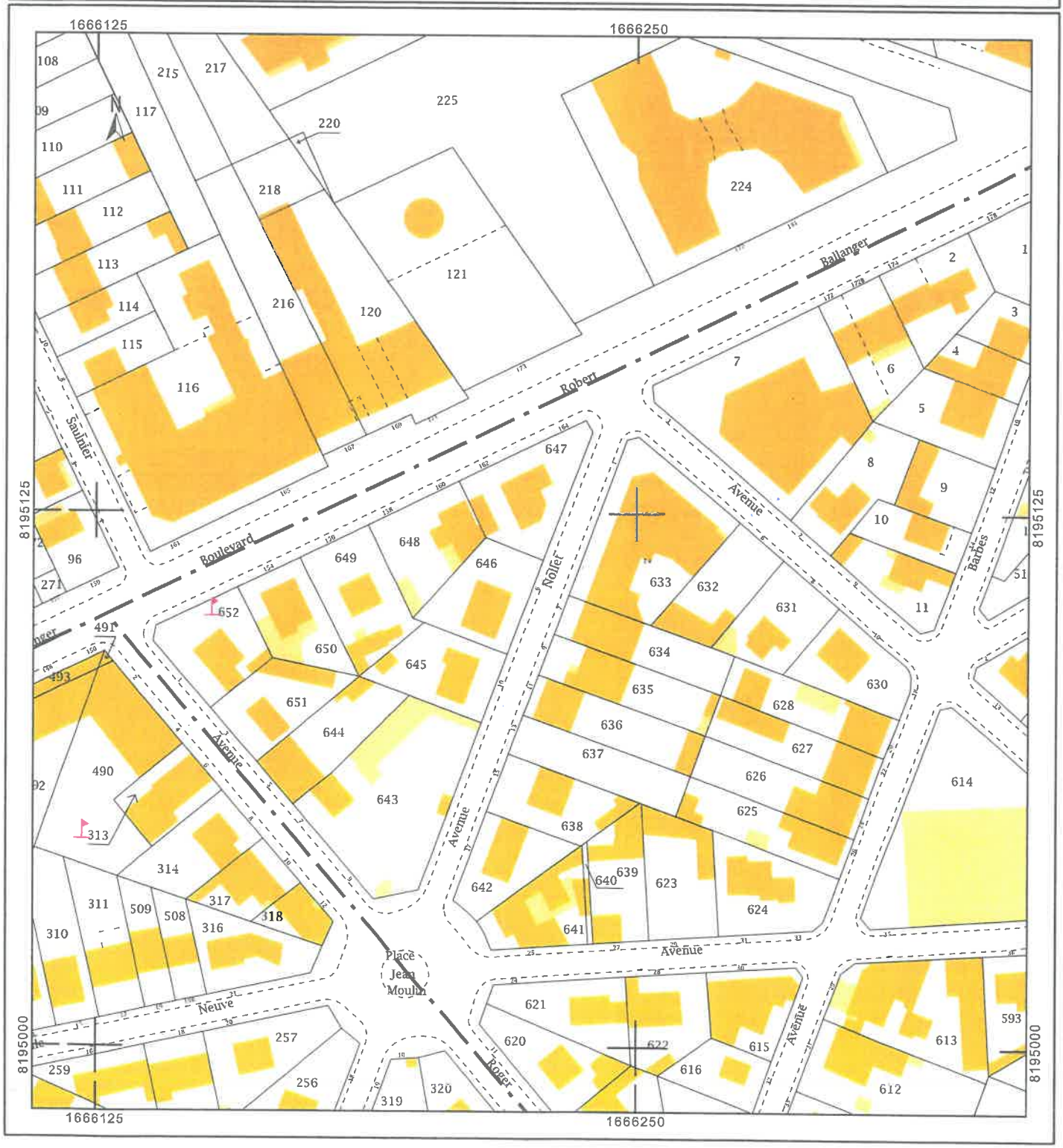
Date d'édition : 16/10/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF - SEINE-SAINT-DENIS
IMMEUBLE CARRE PLAZA 15/17
PROMENADE JEAN ROSTAND 93022
93022 BOBIGNY CEDEX
tél. 01 49 15 52 00 -fax 01 49 15 52 29
sdif.seine-saint-denis@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

7300 - SD

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Le 03/01/2022

Direction départementale des Finances publiques de la Seine-Saint-Denis

Pôle d'Évaluation Domaniale

7 rue Hector Berlioz

93009 BOBIGNY CEDEX
Mél. : ddfip93.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sylvie BLUGEON

Téléphone : 01 88 50 93 81
Courriel : sylvie.blugeon@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 7028174

Réf. LIDO : 2021-93078-91435

Le Directeur départemental des Finances publiques

à

MADAME LE MAIRE
MAIRIE DE VILLEPINTE
DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT, DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT
PLACE DE L'H_TEL DE VILLE
93420 VILLEPINTE

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien :	Terrain – Droits à construire
Adresse du bien :	13 -17 avenue Nollet / 29 avenue de la Ville Neuve 93420 VILLEPINTE
Valeur vénale :	895 000 €/HT

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de Villepinte

Affaire suivie par : Mme Aurélia ACKERMANN

2 – DATE

Consultation : 09/12/2021

Réception : 09/12/2021

Visite : sans visite

Dossier en état : 09/12/2021

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Demande d'estimation de la valeur vénale de quatre parcelles appartenant à la commune de Villepinte, dans le cadre d'un projet d'édification d'un ensemble immobilier comprenant 40 logements d'accession libre pour une SDP totale d'environ 1 990 m².

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

Section cadastrale	n°	Surface cadastrale (m²)
BK	637	413
BK	638	390
BK	642	372
BK	623	461
Total		**1 636**

DESCRIPTIF DU BIEN :

Les parcelles BK 637, 638, 642 et 623 représentent une unité foncière de 1 636 m². Elles se situent sur la rue Nollet avec un accès sur l' avenue de la Ville Neuve.

PROJET :

Le projet de construction d'un ensemble immobilier constitué d'environ 40 logements en accession libre pour une SDP totale 1 990 m².

Projet global		
Unité foncière	1 636 m²	Parcelles BK 637, 638, 642 et 623
SDP logements	1 990 m²	40 logements en accession

Proposition d'achat du promoteur :

1 300 000 € pour une SDP minimum de 1 990 m² minimum pour des logements en accession.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires présumés :

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

- Parcelles BK 637, 638, 642 et 623 : commune de Villepinte.

Origine de propriété :

Inconnue, antérieure à 2004.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU approuvé le 18 décembre 2017

Zone UMc. La zone UM est une zone urbaine en mutation correspondant à l'axe du boulevard Robert Ballanger et à ses abords, au quartier élargi de la gare du Vert Galant, aux axes des avenues Emile Dambel et de la République, aux alentours de la Mairie. Elle a une vocation mixte affirmée.

7 – DATE DE RÉFÉRENCE

Sans objet

8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale correspond au prix le plus probable auquel pourrait se vendre ou s'acheter, à l'amiable, un immeuble ou un droit immobilier donné, dans un lieu et à un moment déterminé, compte tenu des conditions du marché.

La méthode dite **par comparaison** est la plus couramment utilisée par l'administration, par les experts privés et par les juridictions. Elle consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective et complète des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Au cas particulier, votre demande d'avis porte sur un immeuble pour lequel la méthode par comparaison est retenue :

☒ **à titre principal** ☐ **à titre de recoupement avec**

La valeur en droits à construire, suivant la constructibilité proposée est pour les logements en accession, est de **895 000 €.**

La proposition du promoteur à 1 300 000 € est acceptable.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,
Sylvie BLUGEON
Inspectrice des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

GREENCITY
IMMOBILIER

A l'attention de Madame le Maire
Place de l'Hôtel de Ville
93420 VILLEPINTE

A Toulouse, le 15 décembre 2021

Objet : Offre d'achat
Adresse : 13, 15, 17 avenue Nollet & 29 avenue de la Ville Neuve, VILLEPINTE
Références Cadastrales : 000 BK 623, 000 BK 637, 000 BK 638, 000 BK 642

Madame,

Nous vous soumettons, par la présente, une offre d'achat concernant les parcelles appartenant à la commune situées au 13, 15, 17 avenue Nollet & 29 avenue de la Ville Neuve à VILLEPINTE (93) d'une superficie de 1636 m² et cadastrées section B 623, B 637, B 638, B 642.

Le montant de notre offre s'élève à :

- **1 300 000€** (un million trois cent mille euros).

Cette offre est valable sous réserve de la levée des conditions suspensives essentielles suivantes :

- Terrain libre de toute occupation, location, réquisition ;
- Absence de servitude ou sujétion incompatible avec le projet ;
- Absence de toute prescription de diagnostic ou de fouille au titre de l'archéologie ;
- Obtention des autorisations administratives (permis de construire valant démolition purgé de tous recours des tiers et retrait administratif) permettant la construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation en accession libre d'une Surface de plancher minimum de 1990 m² représentant 14 T2, 18 T3 et 2 T4.

Le paiement du prix se fera au comptant lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Nous vous informons que les dépenses liées à la démolition, au relevé géomètre, bornage, étude de sol ainsi que les frais d'acte seront à la charge de la Société GreenCity Immobilier.

GreenCity Immobilier s'engage à réaliser un diagnostic amiante dans un délai de 2 mois à compter de la signature de la promesse de vente. Ce rapport ne devra pas révéler un coût de désamiantage d'un montant supérieur à 10 000€ hors taxes. Dans le cas inverse, les parties se rapprocheront afin de convenir de la suite à donner.

En vue de permettre à des publics en insertion d'accéder à l'emploi par l'activité économique, GreenCity Immobilier s'engage à faire réaliser un volume de 2 000 heures de travail en insertion sur ses chantiers.

S.A.S GREEN CITY IMMOBILIER 2, esplanade Compans Caffarelli – Immeuble Toulouse 2000 – Bâtiment E – 31000 Toulouse
Tél : 05 62 27 27 00 – Fax : 05 61 22 11 79 – contact@greencityimmobilier.fr – www.greencityimmobilier.fr

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

GREEN CITY
IMMOBILIER

Ce projet est conditionné par la réalisation du planning suivant :

Signature d'une promesse de vente	Janvier 2022
Dépôt du permis de construire	Juin 2022
Obtention du permis de construire	Novembre 2022
Acquisition	Février 2023

Dans l'attente d'un éventuel accord de principe sur les points évoqués ci-dessus nous permettant de poursuivre les pourparlers, nous vous prions de croire, Madame le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Marc BISSIERE
Directeur Général Délégué

S.A.S GREEN CITY IMMOBILIER 2, esplanade Compans Caffarelli – Immeuble Toulouse 2000 – Bâtiment E – 31000 Toulouse
Tél : 05 62 27 27 00 – Fax : 05 61 22 11 79 – contact@greencityimmobilier.fr – www.greencityimmobilier.fr

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

101614002
SB/JB/

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE ,
À VILLEPINTE (Seine-Saint-Denis), Place de l'Hôtel de Ville,
En l'Hôtel de Ville

Maître Sylviane SERRANO, Notaire associé, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée «Sylviane SERRANO, Christine SUPINSKI et Guillaume MAURICE, notaires associés d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial», sis à TREMBLAY EN FRANCE (Seine Saint Denis), 66 ter avenue Henri Barbusse, soussigné,

QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

Le Notaire Soussigné a reçu en la forme authentique le présent acte contenant promesse unilatérale de vente des Biens Immobiliers désignés ci-après à la requête des Parties ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La **COMMUNE de VILLEPINTE**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine-Saint-Denis, dont l'adresse est à VILLEPINTE (93420), Place de l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 219300787.

Représentée par :

Madame **Martine VALLETON, élue Maire de la Commune de VILLEPINTE**, aux termes du conseil municipal qui s'est tenu dans sa séance du **4 juillet 2020** et dont copie de la **délibération n° 2020-024** demeure ci-annexée après mention, ainsi que le procès-verbal d'élection du Maire.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Madame Martine VALLETON réalisant la présente opération pour le compte de la Commune, conformément à la délibération du Conseil Municipal n° XXX en date du XXX demeurée ci-annexée après mention.

Les délibérations et la décision susvisées ont été publiées sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code des général collectivités territoriales le prévoit.

Madame Martine VALLETON, ès qualités, déclare, savoir :

Que ladite délibération :

- A été prise au vu d'un avis du Service des Domaines formulé par Monsieur le Directeur des Services Fiscaux de la Seine Saint Denis, en date du XXXX, dont une copie est demeurée ci-annexée,
- A été télétransmisse en Préfecture le XXXX,
- A été régulièrement affichée en Mairie et publiée au Recueil des actes administratifs de la Ville de VILLEPINTE en date du XXXX ;
- Est exécutoire, mais non définitive,
  Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé n'est pas écoulé et que le présent acte est régularisé sur réquisition de Madame le Maire.

Et qu'elle n'a reçu, à ce jour, aucune notification de recours ou d'opposition à l'encontre de la délibération du Conseil Municipal susvisée,

Et que Monsieur le Préfet de la Seine Saint Denis n'a formulé, à ce jour, aucune demande d'informations, d'éléments ou de pièces complémentaires pendant le délai légal qui lui était imparti à l'encontre de ladite délibération,

Ci-après dénommée le **"PROMETTANT"**
D'UNE PART

BENEFICIAIRE

La société dénommée « GREEN CITY IMMOBILIER », Société par actions simplifiée au capital de 100000 EUR, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 2 Esplanade Compans Caffarelli, identifiée au SIREN sous le numéro 531272920 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Représentée par :

Monsieur Stéphane AUBAY, agissant en sa qualité de Président de ladite société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de l'article 26 des statuts de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, avec faculté de substituer, tant en vertu des statuts que de la loi.

Monsieur Stéphane AUBAY, lui-même représenté par **Monsieur Fabien DE SANS NICOLAS,** domicilié professionnellement à TOULOUSE (31000) 2 Esplanade Compans Caffarelli, aux termes d'un acte sous seing

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

privé en date à xxx du xxx dont une copie numérisée est demeuré ci-annexé après mention.

Ci-après dénommée le **"BENEFICIAIRE"**
D'AUTRE PART

DECLARATIONS DES PARTIES

DECLARATIONS ET GARANTIES DU PROMETTANT

Le représentant ès-qualités du PROMETTANT déclare et garantit les informations suivantes sans lesquelles le Bénéficiaire n'aurait pas contracté :

- Le PROMETTANT a le statut de collectivité publique ;
- Le PROMETTANT a la pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes, ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des délibérations approuvées à la séance du Conseil municipal en date du XXXX,
- Le PROMETTANT et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les autorisations des autorités administratives compétentes, afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;
- La signature et l'exécution de la Promesse par le PROMETTANT ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

DECLARATIONS ET GARANTIES DU BENEFICIAIRE

Le représentant ès-qualités du BENEFICIAIRE déclare et garantit les informations suivantes sans lesquelles le PROMETTANT n'aurait pas contracté :

- Le BENEFICIAIRE est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans la Promesse sont exactes et à jour ;

- Le BENEFICIAIRE n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L.611-1 et suivants portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L.620-1 et suivants du Code de commerce français portant sur la sauvegarde, L.628-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur la sauvegarde accélérée, L.631-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur le redressement et L.640-1 et suivants du Code de Commerce précité portant sur la liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;

- Le BENEFICIAIRE n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- Le BENEFICIAIRE et son représentant ont la capacité légale et ont

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse ;

- La signature et l'exécution de la Promesse par le BENEFICIAIRE ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés de la Promesse.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le BENEFICIAIRE :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

Ces documents sont demeurés ci-après annexés.

DISPOSITIONS LIMINAIRES

INTERPRETATIONS

(i) Toute référence à une personne inclut ses successeurs, substitués ou ayants-droits quels qu'ils soient.

(ii) De convention expresse entre les Parties, l'Exposé qui figure en tête de l'acte fait partie intégrante de la Promesse de Vente.

(iii) Les dispositions du présent Acte emportent novation de tout accord, quel qu'en soit la forme, antérieurement conclu entre les Parties. Les présentes et leurs annexes deviennent les seules dispositions qui régissent désormais les droits et obligations des parties, auxquelles elles se référeront exclusivement pour l'avenir. En cas de contradiction entre les clauses et engagements résultant du présent Acte de Promesse de Vente, et ceux pouvant figurer dès avant ce jour dans tout acte régularisé entre elles ou document établi par elles en vue des présentes, le présent acte prévaudra.

De plus, dans la Promesse de Vente, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;

- toute référence faite à un article ou paragraphe, ou à une annexe,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

se comprend comme référence faite à un article de la Vente ou un paragraphe de la Vente ou à une annexe de la Vente, sauf précision contraire expresse ;

- l'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit ;

- les engagements souscrits et les déclarations faites à la Vente seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation de la Promesse (tel que ce terme est défini ci-après), les mots et expressions figurant dans la Promesse ainsi que dans l'Exposé et commençant par une majuscule auront le sens suivant :

Acte Authentique de Vente désigne l'acte authentique de vente qui réalisera la vente des Biens, constatera le paiement des Frais et du Prix exigible à cette date et qui sera établi dans les conditions ci-après stipulées ;

Annexe(s) désigne une ou plusieurs annexes de la Promesse et qui en fait/font partie intégrante ; étant ici précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la responsabilité de son auteur, exclusive de la responsabilité du Notaire soussigné et du Notaire participant, et sans garantie de quelque nature que ce soit notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues ;

BENEFICIAIRE désigne **la société GREEN CITY IMMOBILIER,** dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Bien ou **Biens** désignent les biens et droits immobiliers, objet des Présentes ;

Condition Suspensive désigne l'une des conditions suspensives ci-après stipulées ; et **Conditions Suspensives** désigne l'ensemble des conditions suspensives ci-après stipulées ;

Date de Réalisation des Conditions Suspensives désigne la date à laquelle l'ensemble des Conditions Suspensives stipulées ci-après seront réalisées ;

Date de Signature de la Vente désigne la date de signature de l'Acte Authentique de Vente qui sera reçu, au cas de réalisation des Présentes, par le Notaire soussigné, dans les conditions ci-après stipulées ;

Frais désigne (i) les droits d'enregistrement, (ii) la taxe sur la valeur ajoutée, (iii) les débours relatifs à l'établissement (a) de la Promesse, (b) de l'Acte Authentique de Vente et (c) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (iv) les émoluments du Notaire soussigné, (v) les frais d'enregistrement dus (a) au titre de la Promesse et (b) de tous actes

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

complémentaires et/ou rectificatifs, (vi) les frais de publication dus au titre (a) de l'Acte Authentique de Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des Parties, autres que ceux du Notaire Soussigné ;

Jour ou **Jour Calendaire** désigne tout jour calendaire ;

Jour Ouvré désigne un Jour Calendaire, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié sur le territoire métropolitain de la République française ;

Notaire soussigné désigne Maître Sylviane **SERRANO**, Notaire à TREMBLAY-EN-France, rédacteur des Présentes ;

Parties désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE et une **Partie** désigne l'un d'entre eux ;

Prix désigne le prix de vente fixé ci-après ;

PROMETTANT désigne la Commune de VILLEPINTE, dont la comparution figure en tête des Présentes ;

Présentes ou **Promesse** désigne le présent acte contenant promesse de vente des Biens, ainsi que ses annexes ;

SDP désigne la surface à construire telle que définie aux articles L.112-1 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme, faisant suite à l'Ordonnance du 16 novembre 2011, publiée au Journal Officiel le même jour, et au décret numéro 2011-2054 en date du 29 décembre 2011, applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1er mars 2012, savoir :

"Art. L 112-1 *: Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."*

"Art. R 112-2 *: La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Terrain désigne le terrain d'assiette des Biens.

Vente : désigne l'acte authentique de vente qui constatera la réalisation de la Promesse de Vente.

ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE

Les dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation sont inapplicables aux présentes, le BENEFICIAIRE étant une personne morale.
Par suite il n'y a pas eu lieu de purger le délai de rétractation.

DEROGATION AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1195 DU CODE CIVIL

Les Parties conviennent de déroger aux dispositions de l'article 1195 du Code civil, excluant expressément toute possibilité de renégociation ou de révision de leurs conventions telles qu'elles résultent des Présentes, dans l'hypothèse où les conditions de l'article 1195 se trouveraient réunies.

OBLIGATION D'INFORMATIONS

Le notaire avertit chacune des parties des dispositions de l'article 1112-1 du Code Civil, dont il résulte en son premier alinéa que « *celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.* » ; et qu' « *ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.* »

Connaissance prise de ces dispositions, le PROMETTANT déclare qu'il a, dès avant ce jour, divulgué au BENEFICIAIRE tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les présentes. Au cas où il se révélerait que le PROMETTANT a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser le BENEFICIAIRE, devenu alors propriétaire, de la totalité du préjudice qu'il pourrait subir y compris de toute perte de valeur des BIENS.

En outre, le PROMETTANT se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard de le BENEFICIAIRE, fondée notamment sur les dispositions des 1194 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré, ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Le PROMETTANT déclare qu'il a, de bonne foi, constitué et mis à la disposition du BENEFICIAIRE les informations de nature à permettre au BENEFICIAIRE de réaliser ses propres investigations pour apprécier la situation juridique, technique, fiscale, environnementale et administrative du BIEN.

Chacune des parties confirme les informations la concernant telles que ces informations figurent ci-dessus.

Chacune des parties déclare avoir reçu les informations, qu'elles jugent déterminantes au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

En outre, les parties déclarent que la présente convention est de gré à gré, comme ayant librement négociées les stipulations qui vont suivre.

Préalablement à la promesse de vente objet des Présentes, les Parties ont exposé ce qui suit :

TERRAIN AVENUE NOLLET

La Ville de VILLEPINTE a décidé d'entreprendre la valorisation du terrain sis 13,15,17 avenue Nollet et 29 Avenue de la Ville Neuve, sur lequel existe une construction anciennement affectée aux bureaux de la Police Municipale.

La délibération du Conseil Municipal constatant la désaffectation puis le déclassement de ladite parcelle est intervenue le 15 Décembre 2018 sous le numéro 2018-150.

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

Madame Martine VALLETON, ès qualités, déclare, savoir :

Que ladite délibération dont une copie est demeurée ci-annexée,

- A été télétransmisse en Préfecture le 18 Décembre 2018,
- A été régulièrement affichée en Mairie et publiée au Recueil des actes administratifs de la Ville de VILLEPINTE en date du XXXX ;
- Est exécutoire et définitive,

PROGRAMME DE CONSTRUCTION PROJETE PAR LE PROMOTEUR

Aux termes de l'offre remise par le Promoteur à la Ville, le **15 Décembre 2021**, dans le cadre de la procédure de mise en concurrence ci-dessus rappelée, il est proposé la réalisation du programme de construction à usage d'habitation ci-après, susceptible de modification pour des raisons techniques et de faisabilité, devant être édifié sur au moins un niveau de sous-sol, savoir :

- 1990 m² de surface de plancher minimum qui permettront la réalisation d'environ 14 T2, 18 T3 et 2T4, soit 34 logements environ (mais avec un maximum de 36 logements), soit ainsi une majorité de logements de grande typologie, destinés à être vendus en accession libre à la propriété, sans possibilité

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

de vente en bloc à un quelconque opérateur social ou à vocation locative social.

- Stationnement de XXX places sur au moins un niveau de sous-sol

CECI EXPOSE, il est passé à la promesse unilatérale de vente objet des présentes.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

CONVENTION DES PARTIES

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE, ou à toute société qu'il se substituerait dans les conditions ci-après indiquées, la faculté d'acquérir si bon lui semble, les biens ci-après désignés.

En conséquence de la promesse qui précède, le PROMETTANT prend l'engagement pour lui et ses ayants-droits, ayants cause ou représentants, de vendre les Biens au BENEFICIAIRE ou à toute société qu'il se substituerait.

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.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le Bénéficiaire en tant que simple promesse, il s'est formé entre les Parties une convention de promesse unilatérale dans les termes des articles 1103 et 1106 alinéa 2 et 1124 du Code Civil.

Dans la commune intention des Parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- 1°) 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.

- 2°) De convention expresse entre les Parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du Bénéficiaire. 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.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

- 3°) Les Parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code Civil qui dispose : *« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »*

Par suite, toute rétractation unilatérale du PROMETTANT, avant la levée d'option par le Bénéficiaire, sera de plein droit inefficace et le BENEFICIAIRE pourra toujours valablement décider de lever l'option avant l'expiration du délai ci-dessus convenu.

En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier pourra poursuivre son exécution forcée par voie judiciaire.

SUBSTITUTION – CESSION

Le BENEFICIAIRE pourra substituer dans le bénéfice de la présente promesse de vente toutes personnes physiques ou morales de son choix, à condition que les personnes morales substituées appartiennent actuellement au groupe de société de GREEN CITY ou soient constituées à l'occasion de la substitution sous forme de SCCV (société civile de construction immobilière) ou SNC (Société en Nom Collectif) créée par GREEN CITY IMMOBILIER ou une société membre du même groupe.

Dans ce cas, le BENEFICIAIRE originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Le substitué reprendra alors expressément, pour son compte personnel, les déclarations et engagements souscrits par le BENEFICIAIRE et reconnaitra avoir parfaite connaissance de l'ensemble des documents formant Annexe ainsi que ceux remis dès avant ce jour par le PROMETTANT, et adhère expressément et sans aucune réserve aux dispositions énoncées aux présentes,

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente.

Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution.

Le BENEFICIAIRE d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des Présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au PROMETTANT en conséquence de la substitution.

Aux Présentes, le terme BENEFICIAIRE s'applique au BENEFICIAIRE d'origine comme au BENEFICIAIRE substitué.

Le BENEFICIAIRE déclare être parfaitement informé que la substitution ne vaut pas novation et que sa relation contractuelle avec le PROMETTANT résultant des présentes, n'est modifiable qu'avec l'agrément du PROMETTANT.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

Il est ici précisé que toute cession est strictement interdite.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A **VILLEPINTE (SEINE-SAINT-DENIS) (93420), 13,15,17 avenue Nollet et 29 Avenue de la Ville Neuve :**

Parcelles de terrain à bâtir, sur lesquels il existe une construction à démolir par le BENEFICIAIRE, à ses frais.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	623	29 Av de la Ville Neuve	0ha 04a 61ca
BK	637	13 Av Nollet	0ha 04a 13ca
BK	638	15 Av Nollet	0ha 03a 90ca
BK	642	17 Av Nollet	0ha 03a 72ca

Total surface : 16a 36ca

Le PROMETTANT déclare que le bien objet des présentes ne dépend pas d'une organisation collective (ZAC, lotissement, copropriété etc...) susceptible de générer des charges ou obligations s'imposant au BENEFICIAIRE et / ou qui serait susceptible de réduire ou compromettre la constructibilité de la parcelle vendue.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Rappel divisions cadastrales antérieures

La parcelle cadastrée section BK numéro 623 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AK numéro 709, par suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY I, le 4 Janvier 1991 volume 1991P numéro 1.

La parcelle cadastrée section AK numéro 637 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AK numéro 723, par suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY I, le 4 Janvier 1991 volume 1991P numéro 1.

La parcelle cadastrée section AK numéro 638 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AK numéro 724, par suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY I, le 4 Janvier 1991 volume 1991P numéro 1.

La parcelle cadastrée section AK numéro 642 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AK numéro 725, par suite d'un procès-verbal de remaniement du cadastre publié au service de la

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

publicité foncière de BOBIGNY I, le 4 Janvier 1991 volume 1991P numéro 1.

BORNAGE

Pour se conformer aux dispositions de la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, le PROMETTANT déclare que le descriptif du terrain objet des présentes, ne résulte pas d'un bornage.
Il a été convenu entre les parties, que le BENEFICIAIRE fera établir un procès-verbal de bornage et un plan de bornage par le Géomètre-Expert de son choix, à ses frais, avant la réitération des présentes par acte authentique. L'établissement d'un bornage contradictoire fait l'objet de la condition suspensive ci-après indiquée.

DOMANIALITE

Le PROMETTANT déclare et garantit que les Biens font désormais partie du domaine privé de la Ville de VILLEPINTE par suite de la délibération du Conseil Municipal constatant la désaffectation puis le déclassement de ladite parcelle intervenue le 15 Décembre 2018 sous le numéro 2018-150.

USAGE DU BIEN

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est à usage de terrain à bâtir.

Le BENEFICIAIRE entend affecter le BIEN à l'édification d'un programme de construction à usage d'habitation devant être édifié sur 1990 m² de surface de plancher minimum comme indiqué dans l'exposé qui précède.

EFFET RELATIF

La parcelle cadastrée section BK numéro 623
Acquisition suivant acte reçu par Me JEULIN, Notaire à AULNAY SOUS BOIS, le 10 Janvier 1992 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY I, le 11 Février 1992 volume 1992P numéro 719.

La parcelle cadastrée section BK numéro 637
Acquisition suivant acte reçu par Me JEULIN, Notaire à AULNAY SOUS BOIS, le 13 Février 1987 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY I, le 7 Avril 1987 volume 1987P numéro 1822.

La parcelle cadastrée section AK numéro 638
Acquisition suivant acte reçu par Me KRAUS, Notaire à AULNAY SOUS BOIS, le 16 Janvier 1991 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY I, le 21 Janvier 1991 volume 1991P numéro 287.

La parcelle cadastrée section AK numéro 642
Acquisition suivant acte reçu par Me JEULIN, Notaire à AULNAY SOUS BOIS, le 23 Octobre 1990 dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY I, le 7 Novembre 1990 volume 1990P numéro 6173.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

DELAI

Le PROMETTANT, en s'obligeant aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, promet de vendre les Biens, aux conditions précisées aux Présentes, au BENEFICIAIRE dans les conditions visées ci-après jusqu'au **31 MARS 2023 à 18Heures.**

Nature de l'engagement du PROMETTANT – Force exécutoire de la promesse

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

Il en résulte notamment que :

- le PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des Présentes si ce dernier lève son option ou confirme son accord pour signer l'acte authentique de vente dans les conditions définies aux présentes. Le PROMETTANT ne peut, 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 les Biens, 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 aux Biens. Il s'interdit en outre d'autoriser le dépôt de toute autorisation administrative pendant la durée de validité des Présentes autre que celle nécessitée par la réalisation du projet envisagé par le BENEFICIAIRE.

- toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. 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 renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1221 nouveau du code civil, en tant que ledit article interdit au créancier d'une obligation contractuelle d'en poursuivre l'exécution en nature lorsqu'existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

PROROGATION DE PLEIN DROIT

1°) Si à l'expiration du Délai **(31 Mars 2023)** , le notaire rédacteur de l'Acte de Vente n'était pas en possession de tous les documents ou renseignements du chef du PROMETTANT et de l'Immeuble nécessaires à la signature de l'Acte de Vente, le Délai serait automatiquement prorogé aux huit (8) jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder soixante (60) jours, sauf accord entre les Parties.

Le délai d'option sera prorogé d'autant.

2°) Au cas où le permis de construire, nécessaire à l'édification des constructions envisagées par le BENEFICIAIRE sur les Biens, aurait été obtenu par le BENEFICIAIRE mais les délais de recours et retrait ne seraient pas expirés à la date ci-dessus pour la réalisation de la Vente, le Délai serait automatiquement prorogé du délai nécessaire à leur expiration, sans que ce délai puisse excéder six (6) mois.

3°) En cas de recours contre ledit permis de construire, le Délai serait automatiquement prorogé d'un délai maximum de six (6) mois pour permettre aux Parties de se concerter et sans obligation pour le PROMETTANT d'avoir à proroger la Promesse au-delà de ce délai.

En tous les cas susvisés, 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 de la Promesse.

Modalités de réalisation – difficultés

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

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

- Soit, par la levée d'option faite par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le BENEFICIAIRE dans le même délai, accompagnée du versement dans les CINQ (5) jours suivant la levée d'option, 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 faire de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
.à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
.à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
.et de manière générale de tous comptes et proratas.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Dans cette seconde hypothèse, la signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai de CINQ (5) jours de la levée d'option. A défaut le BENEFICIAIRE pourra alors solliciter la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

En conséquence :

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique avec paiement des frais, ou que le BENEFICIAIRE ou ses ayants droit n'aient pas manifesté leur intention de réaliser la vente par la levée de l'option dans les conditions stipulées au présent acte, le BENEFICIAIRE sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT qui disposera alors librement du Bien nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le BENEFICIAIRE de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du PROMETTANT et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du PROMETTANT sur le bien, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente.

Si à la date prévue la vente n'était pas réalisée du fait du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE, après avoir versé au notaire rédacteur l'intégralité du prix et des frais, sera en droit de lui faire sommation par exploit d'huissier de se présenter chez le même notaire. Faute par le PROMETTANT de déférer à cette sommation, il sera dressé un procès-verbal de défaut destiné à être publié au service de la publicité foncière. La carence du PROMETTANT ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du PROMETTANT sur le bien, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

En cas de carence du PROMETTANT, ce dernier ne pourra se prévaloir de l'expiration de la promesse.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Sylviane SERRANO, Notaire associée à TREMBLAY EN France (93290) 66 ter avenue Henri Barbusse.

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 à la vente.

PACTE DE PREFERENCE - ACTION INTERROGATOIRE

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

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

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

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

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

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 et débarrassé de tout meuble et encombrant.

Le BENEFICIAIRE désirant, comme il a été dit ci-dessus, construire un ensemble immobilier sur les biens objet des présentes, il n'entend régulariser l'Acte Authentique de Vente devant éventuellement découler des présentes que pour autant que ledit acte portera sur un bien libre de toute occupation ou location quelconque. Ainsi la libération des lieux, tant physique que juridique (résiliation définitive des baux et conventions) avant la signature de l'acte de vente, de toute location ou occupation quelconque constitue une condition essentielle et déterminante du consentement aux Présentes du BENEFICIAIRE, dont le PROMETTANT déclare avoir parfaitement conscience et qu'il accepte expressément.

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 **UN MILLION TROIS CENT MILLE EUROS (1.300.000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

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

- Le prix hors taxe s'élève à : UN MILLION QUATRE-VINGT-TROIS MILLE TROIS CENT TRENTE-TROIS EUROS (1.083.333,00 EUR)

- La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à: DEUX CENT SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (216.667,00 EUR)

FRAIS

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

NEGOCIATION

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

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	1.300.000,00 EUR
Frais de la vente	17.000,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble :	1.317.000,00 EUR

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Pour le cas où, malgré la réalisation de l'ensemble des Conditions suspensives, auxquelles la Promesse est soumise, le BENEFICIAIRE ne demandait pas la réalisation de la Promesse au plus tard à la date ci-dessus convenue, éventuellement prorogée, le BENEFICIAIRE serait redevable envers le PROMETTANT, à compter de l'expiration de la Promesse, d'une somme forfaitaire de SOIXANTE-CINQ MILLE EUROS (65.000,00 EUR) à titre d'indemnité d'immobilisation.

A l'effet de garantir au PROMETTANT le versement de l'indemnité ci-dessus, au cas où le BENEFICIAIRE ne demanderait pas la réalisation de la Promesse malgré la réalisation de l'ensemble des Conditions suspensives auxquelles elle est soumise, le **BENEFICIAIRE s'oblige formellement à remettre au Notaire soussigné, dans le délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la notification de l'obtention du permis de construire, une caution bancaire** émanant d'un établissement bancaire ou financier notoirement solvable et comportant renonciation aux bénéfices de division et de discussion.

L'engagement devra pouvoir être mis en jeu deux mois après la date la plus tardive de réalisation de la promesse éventuellement prorogée.

La caution ci-dessus visée sera restituée au BENEFICIAIRE le jour de la Vente contre paiement du prix.

Enfin, la caution ci-dessus visée sera restituée au BENEFICIAIRE, sans délai, en cas de caducité de la Promesse du fait du PROMETTANT, ou à défaut de réalisation de l'une des quelconques conditions suspensives.

SORT EN CAS DE NON REMISE DE CAUTION
Dans l'hypothèse où la caution bancaire, ne serait pas remise au Notaire soussigné dans le délai imparti, les Présentes seront considérées comme caduques sans indemnité ni de part.

Étant ici précisé que la remise de cette caution, ou le versement de l'indemnité, ne pourra en aucun cas être interprétée comme une levée

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

d'option, la Promesse conservant son caractère unilatéral, ce que le Promettant reconnaît expressément.

CONDITIONS SUSPENSIVES

D'un commun accord entre les parties, la présente promesse est soumise aux conditions suspensives expresses suivantes, qui devront être réalisées au plus tard le **31 Mars 2023**, sauf l'effet d'éventuelles prorogations ci-après prévues.

A défaut de réalisation d'une seule des Conditions Suspensives stipulées ci-après dans les délais fixés aux présentes, la présente Promesse sera considérée comme caduque, si bon semble au BENEFICIAIRE et les Parties seront déliées sans indemnité de part ni d'autre.

Il est rappelé que la réalisation des Conditions Suspensives n'aura pas d'effet rétroactif conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil.

En outre et de convention expresse :

- les Parties sont convenues que par dérogation à l'article 1304 du Code civil, la condition est dite « suspensive » lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également celle qui serait réalisée à la date des Présentes mais non connu des Parties à l'Acte ;
- par dérogation aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie bénéficiaire d'une condition suspensive pourra renoncer à l'une ou l'autre des Conditions Suspensives défaillies stipulées dans son intérêt exclusif, ou conjointement avec son bénéficiaire, jusqu'à l'expiration du délai de réalisation des conditions suspensives ci-dessus convenu, et dispose de la faculté de le notifier à l'autre partie jusqu'à l'expiration d'un délai de quinze (15) Jours à compter de l'expiration dudit délai de réalisation ;
- la renonciation à se prévaloir d'une Condition Suspensive ne pourra jamais se présumer, elle ne pourra être qu'expresse et écrite.
- qu'à l'extinction du délai de réalisation des Conditions suspensives, le cas échéant prorogé, les Conditions suspensives encore pendantes seront réputées défaillies.

Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE

- Qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne soit exercé sur l'immeuble concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

  L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

  Le PROMETTANT donne par la présente tout pouvoir au Notaire soussigné, pour adresser sans délai toute Déclaration d'Intention d'Aliéner au titulaire du droit de préemption.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

La Déclaration d'Intention d'Aliéner ne pourra être adressée au titulaire du droit de préemption qu'après l'accord exprès et préalable du BENEFICIAIRE.

Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer :

- **Origine de propriété**

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

- **Urbanisme**

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du BIEN. Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière.
Que les règles d'urbanisme édictées par le PLU en cours ne soient pas modifiées.
Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à déposer toute demande de certificat d'urbanisme en son nom ou celui de son (ou ses) substitué(s) ainsi que toute demande de modification du parcellaire cadastral.

- **Bornage**

Les présentes sont soumises à la condition que le BENEFICIAIRE parvienne à faire réaliser un bornage contradictoire des parcelles objets des présentes dans le délai de validité de la promesse de vente éventuellement prorogée et que ce bornage contradictoire ne remette pas en cause le projet envisagé par le BENEFICIAIRE tel que défini au paragraphe « Obtention d'un permis de construire définitif ».
Etant ici précisé que les convocations à la procédure de bornage contradictoire ne pourront être adressées par le BENEFICIAIRE qu'une fois le délai de deux mois d'affichage du permis de construire passé.
Le PROMETTANT donne par la présente autorisation de réaliser le bornage.

- **Servitudes**

Que le BIEN ne soit grevé d'aucune servitude administrative, légale ou conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le BENEFICIAIRE.

- **Permis de construire et de démolir exprès et définitif**

Obtention au plus tard le **30 Décembre 2022**, d'un ou plusieurs permis de construire et de démolir pour l'édification d'un programme immobilier à usage d'habitation d'une Surface de plancher minimum de 1.990m² sur tout ou partie de l'assiette foncière ci-dessus désignée dans l'exposé, **sans possibilité de vente en bloc à un quelconque opérateur social ou à vocation locative social.**

L'obtention du ou des arrêtés de permis de construire et de démolir résultera de la notification expresse prévue à l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Il est précisé que le BENEFICIAIRE déposera un ou plusieurs dossiers de demande de permis de construire et de démolir au plus tard le **29 JUILLET 2022**

A défaut du respect de cet engagement, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part et d'autre.

De son côté, le PROMETTANT s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser cette obtention.

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à déposer toute demande de permis de construire et de démolir en son nom ou celui de son (ou ses) substitué(s).

Par ailleurs, dans le cas où les services d'instruction des demandes de permis de démolir ou de construire exigeraient soit la production de documents exceptionnels tels que rapport géologique, recherche de fouilles archéologiques, étude d'impact, etc., soit des avis d'architectes conseils ou Architecte des Bâtiments de France, le délai d'obtention du permis de construire serait prolongé du délai supplémentaire imposé.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE pourra renoncer partiellement au bénéfice de la présente condition suspensive en ce qui concerne la surface de plancher totale minimale susvisée.

En pareille hypothèse, les parties déclarent que cette renonciation partielle n'aura pas pour effet de considérer cette condition suspensive comme réalisée sur les autres points la concernant (par exemple, purge des délais de recours et de retrait).

- **Recours des tiers – Affichage**

Que les arrêtés de permis de démolir ou de construire n'aient fait l'objet d'aucun recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique ou d'opposition de la part d'un tiers susceptible de conduire à un sursis à exécuter l'ouvrage ou à l'annulation du permis, à l'intérieur du délai qui leur est imparti à cet effet.

L'affichage des arrêtés de permis de démolir et de construire devra être effectué à la diligence du BENEFICIAIRE ou de son substitué. Le BENEFICAIRE s'engage à faire procéder à cet affichage. L'affichage sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT s'engageant à prêter son concours pour l'affichage sur le terrain.

- **Taxes**

Que le ou les arrêtés de permis de construire ne soient assujettis à aucune taxe, participation, projet urbain partenarial autre que la taxe d'aménagement non majorée.

- **Assainissement – Réseaux divers**

Que le programme immobilier envisagé sur le terrain objet des présentes ne nécessite pas une extension de réseaux pour le raccordement des eaux pluviales ou des eaux usées.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Que le dévoiement d'un quelconque réseau public sur emprise du terrain, enterré ou non, soit réalisable et ne compromette pas la réalisation du projet envisagé par le BENEFICIAIRE ni ne compromette son équilibre financier.

- **Retrait administratif**

Que les arrêtés de permis de démolir ou de construire n'aient fait l'objet d'aucun retrait administratif susceptible de conduire à l'annulation des arrêtés, à l'intérieur du délai de trois mois après les arrêtés, qui leur est imparti à cet effet.

- **Absence d'amiante**

Que le BENEFICIAIRE fournisse, à ses frais, une étude amiante avant démolition, au plus tard dans le mois suivant la purge du permis de construire du recours des tiers.
Le coût du désamiantage (selon la règlementation applicable au jour de la vente) qui pourrait être rendu nécessaire sur le BIEN à la suite du diagnostic avant démolition, ne devra pas excéder la somme de DIX MILLE EUROS HORS TAXE (10.000,00 EUR HT).
Si le coût du désamiantage excédait la somme de DIX MILLE EUROS HORS TAXE (10.000,00 EUR HT), les parties s'engagent à se revoir afin de trouver une issue aux présentes. A défaut d'entente, la présente promesse de vente sera nulle et non avenue, sans indemnité ni de part ni d'autre.

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à procéder ou à faire procéder sur le BIEN objet de la présente promesse ces expertises.

- **Etude environnementale – Etude géotechnique**

Etude environnementale

Que les résultats de l'audit du sol, du sous-sol et du bâtiment à démolir, que le BENEFICIAIRE fera effectuer à ses frais ne révèlent pas de pollution de quelque nature que ce soit incompatible avec la destination du projet définie ci-dessous, notamment susceptible de porter atteinte aux intérêts visés par l'article L 511-1 du Code de l'environnement ou entrainant un coût de mise en décharge des terres à excaver acceptées en Installation Classée (ISDI, ISDD, ISDND...).

Dans le cas contraire, les parties disposeront d'un délai de DEUX MOIS à compter de la réception des résultats de l'audit pour convenir de la suite à donner aux présentes.
A défaut d'accord, le BENEFICIAIRE pourra, si bon lui semble, se prévaloir de la caducité de la présente promesse, sans indemnité de part ni d'autre.

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à procéder ou à faire procéder sur le BIEN objet de la présente promesse, à tous sondages nécessaires, aux études préalables par tout architecte, géomètre et homme de l'art, à pénétrer sur le terrain, le tout à charge, au cas de non-réalisation, de remettre les lieux dans leur état primitif, aux frais du BENEFICIAIRE.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Etude géotechnique

Les sondages à entreprendre par le BENEFICIAIRE, et à ses frais, sur l'ensemble du terrain objet des présentes, en liaison avec un bureau d'études spécialisées, ne doivent pas conclure à la nécessité de réaliser :

-des travaux de terrassement spéciaux, en raison de la nature du sous-sol,

-ou des fondations autres que des fondations classiques, sans aucun dispositif spécifique,

-ou de mettre en place des ouvrages particuliers tels que parois moulées, tranchées blindées, pieux, pieux sécants, puits, ouvrages de soutènement ou de gestion des eaux souterraines (que ce soit en phase provisoire de chantier ou en phase définitive), cuvelage, radier.

-ou de réaliser des travaux de confortation ou de comblement de carrières,

-ou encore de réaliser des travaux de confortation en cas de dissolution de gypse,

Si, les études concluent à la nécessité de réaliser :

-des travaux de terrassement spéciaux, en raison de la nature du sous-sol,

-ou des fondations autres que des fondations classiques, sans aucun dispositif spécifique,

-ou de mettre en place des ouvrages particuliers tels que parois moulées, tranchées blindées, pieux, pieux sécants, puits, ouvrages de soutènement ou de gestion des eaux souterraines (que ce soit en phase provisoire de chantier ou en phase définitive), cuvelage, radier.

-ou de réaliser des travaux de confortation ou de comblement de carrières,

-ou encore de réaliser des travaux de confortation en cas de dissolution de gypse,

les parties disposeront d'un délai de DEUX MOIS à compter de la réception des résultats des études pour convenir de la suite à donner aux présentes. A défaut d'accord, le BENEFICIAIRE pourra, si bon lui semble, se prévaloir de la caducité de la présente promesse, sans indemnité de part ni d'autre.

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à procéder ou à faire procéder sur le BIEN objet de la présente promesse, à tous sondages nécessaires, aux études préalables par tout architecte, géomètre et homme de l'art, à pénétrer sur le terrain, le tout à charge, au cas de non-réalisation, de remettre les lieux dans leur état primitif, aux frais du BENEFICIAIRE.

- **Prescriptions archéologiques**

Les parties conviennent que la promesse est consentie sous la condition suspensive que le terrain vendu ne soit pas compris dans un périmètre de fouilles archéologiques nécessitant des investigations de la part du service régional de l'archéologie ou de toute autre administration concernée, telle que cette situation serait révélée par le permis de construire, à savoir de l'absence de délivrance d'arrêté préfectoral relatif à l'application des dispositions des articles L 214-1 et suivants du Code de l'environnement ci-après rapportées :

"*Article L214-1*

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Sont soumis aux dispositions des articles L. 214-2 à L. 214-6 les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.
Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions des articles L. 214-3 à L. 214-6 les canalisations de transport mentionnées à l'article L. 555-1."

Cette clause est stipulée au profit du BENEFICIAIRE seul qui pourra toujours y renoncer.

Diagnostic
Dans le cas où une quelconque prescription serait imposée, le PROMETTANT accepte d'ores et déjà la prorogation des délais des présentes jusqu'à l'achèvement de toutes recherches par les Services Régionaux de l'Archéologie.

Fouilles
Si des vestiges sont découverts sur tout ou partie de l'emprise du projet ayant un intérêt scientifique et un état de conservation suffisant, l'Etat pourra décider de la réalisation de fouilles archéologiques préventives ou/et la modification ou l'adaptation du projet tel que décrit ci-dessus.
Dans ce cas, les parties conviennent de se rapprocher pour convenir de la suite à donner aux présentes.

- **Lutte contre les termites**

Que les biens objet des présentes ne soient pas contaminés par les termites. Le PROMETTANT s'engage, si la réglementation en vigueur l'exige, à fournir un état parasitaire datant de moins de six mois pour la passation de l'acte authentique.

- **Installation classée**

Qu'aucune installation classée n'ait été exploitée sur le terrain objet des présentes, ce que confirme le PROMETTANT.

- **Loi SRU**

Que la collectivité locale n'impose pas dans le programme immobilier objet du Permis de Construire la réalisation d'une quelconque proportion de logements sociaux.

- **Garantie Financière d'Achèvement**

Qu'il soit obtenu par le Bénéficiaire une garantie financière d'achèvement conformément au code de la construction et de l'habitation auprès d'un organisme bancaire notoirement connu.
A défaut d'obtention d'une GFA il est prévu que la Promesse de vente sera caduque sans indemnité de part ni d'autre mais que les parties pourront se réunir afin d'examiner les suites qu'elles souhaitent donner à l'opération.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

- **Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée**

Les présentes sont consenties sous la condition suspensive d'absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le BÉNÉFICIAIRE.
Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de l'Environnement, les parties conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse.
A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans le délai pour lever l'option stipulé aux présentes, le BÉNÉFICIAIRE pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

Il est expressément convenu, qu'en cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives ci-dessus énoncées, si le BENEFICIAIRE le juge utile, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, et les parties déliées l'une comme l'autre de leurs engagements respectifs sans indemnité de part ni d'autre.

Transformateur électrique ou tout autre équipement

Absence, sur les Biens, de tout transformateur électrique ou de tout autre équipement dont l'existence n'aurait pas été portée, dès avant ce jour, à la connaissance du BENEFICIAIRE.

DISPOSITIONS COMMUNES AUX CONDITIONS SUSPENSIVES CI-DESSUS

Les Conditions suspensives énoncées ci-dessus sont stipulées au seul profit du BENEFICIAIRE ou de la personne qui se serait substituée. Il aura le seul droit de s'en prévaloir ou d'y renoncer.

Dans le cas où l'une de ces Conditions suspensives ne serait pas remplie, dans le délai de validité de la Promesse tel que fixé ci-dessus, éventuellement prorogé, sauf à ce que le BENEFICIAIRE ait renoncé à s'en prévaloir, les Présentes seraient considérées comme nulles et non avenues entre les Parties, sans indemnité d'aucune sorte de part ni d'autre, et l'acte de cautionnement remis en garantie du paiement de l'indemnité d'immobilisation serait immédiatement restitué au BENEFICIAIRE.

La renonciation du BENEFICIAIRE de se prévaloir d'une Condition suspensive devra être expresse, écrite et non équivoque.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

CONDITIONS DE LA VENTE

A la charge du PROMETTANT

Le PROMETTANT :
- Résiliera tous traités d'abonnement relatifs à l'eau et autres fournitures qui ont pu, le cas échéant, être contractés par lui-même,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

relativement au BIEN et résiliera tous abonnements ou avenants à son nom avec les organismes ou compagnies fournisseurs pour le jour de la réalisation de l'acte authentique, et justifiera du tout sous même délai à première demande du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT devra fournir pour le jour de la réitération des présentes les numéros de point de comptage et d'estimation (PCE) pour le gaz et point de livraison (PDL) pour l'électricité.

- Règlera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.

- Indemnisera le BENEFICIAIRE de tous frais extraordinaires de purge, le tout de manière que le BIEN soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

- Autorise le BENEFICIAIRE à réaliser toute division ou regroupement de -ou des- parcelles objet des présentes, il autorise le BENEFICIAIRE à procéder et à signer pour le compte du PROMETTANT toute demande de Certificat d'Urbanisme et toute demande de Document d'Arpentage.

- Autorise le Notaire à déposer une ou plusieurs demandes de Déclaration d'Intention d'Aliéner sur tout ou partie de -ou des- parcelles.

- Autorise, dans le cas d'application des décrets du 16 janvier 2002 relatifs à l'archéologie préventive, au déboisement de la parcelle et à la démolition des bâtiments existants dès la demande émanant du Ministère de la Culture et de la Communication.

GARANTIE D'EVICTION

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions des articles 1626 et suivants du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions.

SITUATION DU BIEN ET SITUATION LOCATIVE

Le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité que le BIEN objet des présentes est libre de toute location ou occupation.

Il déclare et garantit qu'il n'a délivré aucun congé à aucun locataire pouvant ouvrir un droit de préemption ou de préférence et qu'il n'a

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

concédé aucun droit d'affichage sur l'immeuble objet des présentes ni aucun contrat de pose et d'utilisation de relais de téléphonie mobile.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a jamais effectué de travaux de remblaiement ou enfouissement quelconque ou excavation.

Par ailleurs, PROMETTANT déclare :

- Qu'il n'est pas lié par un précédent contrat de vente toujours en cours avec une autre personne physique ou morale, et qui n'aurait pas été déclaré aux présentes ;
- Qu'il n'existe à ce jour aucune action (gracieuse, contentieuse ou précontentieuse) tant en demande qu'en défense, ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, ou aux droits cédés ;
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- Qu'il n'existe aucune ligne aérienne de haute ou moyenne tension qui surplombe le BIEN ;
- Que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- Que le BIEN n'est pas concerné par un classement en zone de protection quelconque (Z.N.I.E.F.F, Natura 2000, ZPPAUP etc....) ;
- Que le BIEN n'est pas concerné par un périmètre de protection d'un monument historique ou un classement en monument historique ;
- Subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions.

SERVITUDES

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude active ou passive sur le BIEN vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

A la charge du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE

- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le PROMETTANT, sauf en ce qui concerne les servitudes créées par le PROMETTANT et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit BIEN peut et pourra être assujetti

- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences.

- Fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurances.

-Remboursera au PROMETTANT la quote-part de la taxe foncière de l'année de l'acquisition.

ETAT DU BIEN

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

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

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

II 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

RESERVOIRS ENTERRES

Le Notaire associé soussigné a rappelé aux parties les dispositions de l'instruction ministérielle du 17 avril 1975 (J.O. 10 juin 1975) et de l'arrêté ministériel du 22 juin 1998 concernant les réservoirs enterrés de liquide inflammables et leurs éléments d'équipements annexes et notamment, l'obligation :

- d'effectuer le premier contrôle d'étanchéité au plus tard quinze ans après la date de mise en service.
- de renouveler le contrôle tous les cinq ans.
- de tenir tous documents relatifs à l'épreuve d'origine effectuée par l'organisme agréé, ainsi que tous les tests de renouvellements.
- de tenir le registre réglementaire.
- de mettre les cuves en conformité si nécessaire.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas de cuve ni de réservoir hors-sol ou enterré dans la propriété, ayant pu contenir du gaz, fioul ou toute autre matière réputée inflammable, polluante et/ou dangereuse.

ASSAINISSEMENT

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

Le PROMETTANT déclare qu'il n'y a pas de fosse septique ou de décantation en partie privative .

Le BENEFICAIRE est informé que conformément au règlement d'assainissement, un regard de branchement doit être présent en domaine privé, à moins de deux mètres de la limite de propriété. Celui-ci doit être accessible et permettre l'écoulement des effluents sans stagnation.

En l'absence de regard de branchement, l'entretient du branchement ne peut être garanti.

Compte tenu du projet de construction du BENEFICIAIRE, il déclare acquérir le bien en parfaite connaissance de la réglementation sans exiger du PROMETTANT un contrôle de l'assainissement privatif.

_CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

Le BENEFICIAIRE rappelle ici, en tant que de besoin, qu'il souscrit aux Présentes en vue de la réalisation d'une opération de construction sur le terrain d'assiette cadastré section BK numéros 623, 637, 638 et 642.

Le PROMETTANT donne tous pouvoirs au BENEFICIAIRE à l'effet de solliciter tout certificat d'urbanisme et toute autorisation administrative.

Le BENEFICIAIRE déposera ses demandes d'autorisations administratives à son nom ou au nom de toute société qu'il se substituerait, notamment sa demande de permis de construire valant autorisation de démolir ; à cet effet, le PROMETTANT lui consent, par les Présentes, tous pouvoirs, à titre irrévocable, pour la durée des Présentes et s'engage à réitérer, pour la seule durée des présentes, sous toutes formes appropriées, ces pouvoirs à première demande du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à intervenir auprès de toute autorité administrative et, si nécessaire, auprès des voisins ; le BENEFICIAIRE ne pourra, toutefois, prendre aucun engagement définitif avant la réalisation des Présentes.

Le PROMETTANT autorise, dès à présent et à titre gracieux, le BENEFICIAIRE à effectuer, sur l'emprise du terrain des Biens, des sondages, campagnes de fouilles, audits et relevés et à implanter des panneaux publicitaires, ainsi qu'un bureau de vente en vue de la commercialisation du projet de construction, et ce, aux frais, risques et périls du BENEFICIAIRE, à charge pour lui de protéger et remettre les lieux

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

en état à ses frais, dans les TROIS (03) semaines de la réalisation de l'audit, en cas de non-réalisation des présentes.

Toutefois, en cas de non réalisation des présentes, les parties conviennent que les panneaux d'affichage et la bulle de vente ne seront supprimés, au plus tard qu'au jour de la date d'expiration de la validité des présentes.

Il s'engage à première demande du BENEFICIAIRE à réitérer par acte séparé les autorisations données ci-dessus.

Les autorisations qui précèdent sont conférées au BENEFICIAIRE à la condition expresse qu'il demeure responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de leur exercice (et pour lesquels il devra contracter toutes assurances) sans que le Promettant puisse n'être recherché ni inquiété.

Le BENEFICIAIRE, de son côté, autorise le PROMETTANT à retirer tout immeuble par destination (tel que cheminée, radiateurs...), à l'exclusion des portes, portails, clôtures et fenêtres, de manière à empêcher toute intrusion dans les lieux ou sur le terrain. Le PROMETTANT devra conserver le BIEN clos et couvert.

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT

Le PROMETTANT dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente.
Le PROMETTANT s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse, de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN à vendre, de consentir aucun bail, ou même occupation quelconque, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE.
Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au BIEN.

ENGAGEMENT EN FAVEUR DE L'EMPLOI ET DE L'INSERTION

Engagement du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE s'engage à faire réaliser un volume de 2000 heures de travail en insertion sur ses chantiers.

DÉCLARATIONS DU PROMETTANT RELATIVES AUX BIENS

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance :

- que les Biens ne sont pas insalubres et ne font l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,

- que, conformément à l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, les Biens ne sont :

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

-ni un lot de lotissement même ancien

-ni issus d'une division effectuée à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée,

-ni issus d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

- que les Biens ne sont pas inclus dans le périmètre d'un lotissement même ancien, ni dans le périmètre d'une Association Syndicale de propriétaires, ne constituent pas des lots de copropriété et, plus généralement, qu'il n'existe aucun cahier des charges ou autre document de nature à mettre en cause ou à obérer le projet immobilier du BENEFICIAIRE ;

- qu'aucun élément des Biens n'est classé « Monument Historique » ou inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des « Monuments Historiques », qu'il n'a pas connaissance d'une inscription en cours, que les Biens ne sont pas situés aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique, classé ou inscrit au sens de l'article L 621-30-1 du Code du patrimoine ;

- qu'ils sont libres de toutes charges, autres que celles pouvant résulter des réglementations d'urbanisme applicables et de leur situation naturelle ;

- qu'ils sont libres de tout privilège immobilier, de toute hypothèque, de toute promesse d'affectation hypothécaire et plus généralement de toute inscription ;

- qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever les Biens ;

- qu'il n'est attaché aux Biens aucun contrat d'implantation d'antenne de radiodiffusion ou de radiotéléphonie cellulaire ou de réseaux de télécommunications ou autres, et que les Biens ne font l'objet d'aucun contrat d'implantation de borne d'émission ou de réception d'onde ;

- qu'il n'y a pas de procédure en demande ou en défense à laquelle seraient intéressés directement ou indirectement les Biens et qu'il n'a jamais été en procédure avec les voisins ou anciens propriétaires.

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années, ni qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé depuis moins de dix ans.

Le PROMETTANT déclare en outre :

- Qu'il n'est propriétaire d'aucun immeuble contigu aux Biens, qui pourra entraîner la nécessité d'obtenir le certificat prévu par l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme et qu'au cours des dix dernières années, il n'a procédé à aucun détachement de parcelle bâtie ou non bâtie concernant un immeuble contigu aux Biens.

- Que les Biens ne sont pas issus d'une division d'une unité foncière intervenue depuis moins de dix ans.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

- Et plus généralement que les Biens ne sont concernés par aucun cahier des charges, ou règlement quelconque.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance :

- qu'il n'a pas été mis à jour de vestiges archéologiques jusqu'à ce jour sur le Terrain ou dans sa périphérie immédiate,
- qu'il n'a en outre jamais été sollicité par les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC...) pour la réalisation de fouille ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni été notifié de prescriptions sur la réalisation de diagnostic archéologique issu des dispositions du Code du Patrimoine, et de tous textes subséquents.

La présente convention est conclue sous la Condition suspensive de l'absence de prescriptions en matière d'archéologie.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions délivré le XXXX fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont joints :

- 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.

Plan de prévention des risques naturels

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

Risque naturel : mouvements de terrain liés à la dissolution du gypse

Aucuns travaux prescrits

Plan de prévention des risques miniers

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1 très faible.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

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

Aléa - Retrait et gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un **aléa moyen.**

La cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles figure dans la consultation de la base GEORISQUES ci-après visée.

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.

Un Etat des nuisances sonores aériennes et localisation de l'emplacement du BIEN IMMOBILIER via le site GEOPORTAIL au regard du plan d'exposition au bruit est demeuré joint et annexé aux présentes de même qu'un état des risques pollutions donnant notamment l'information concernant l'immeuble vendu au regard du plan d'exposition au bruit .

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 crées 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.

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.

Termites

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites, ainsi déclaré.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.
Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et à la vente.
Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux **PARTIES** que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

Toutefois les **PARTIES** ont requis l'établissement du présent acte sans la production de cet état.

Le **PROMETTANT** n'étant pas à ce jour en possession de l'état prescrit par la loi, les **PARTIES** conviennent de conclure les **PRESENTES** sous la condition suspensive ci-dessus stipulée.

Saturnisme

Les **BIENS** objet des **PRESENTES** ayant été construits après le 1er Janvier 1949 n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L1334-5 du Code de la santé publique, et des articles suivants.

Situation de l'IMMEUBLE au regard du Diagnostic de Performance Energétique

Les **PARTIES** reconnaissent avoir été informées de ce que les articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation (instaurés par

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

la loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004) prévoient à compter du 1er juillet 2006 l'obligation pour le **PROMETTANT** de biens et droits immobiliers de fournir au **BENEFICIAIRE** un diagnostic de performance énergétique.

Ce diagnostic a une valeur purement informative et doit être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique de vente.

Les modalités pratiques d'application de ce dispositif ont été précisées par un décret en Conseil d'Etat en date du 5 septembre 2006 sous le numéro 2006-1114, applicables au 1er novembre 2006.

Toutefois les **PARTIES** ont requis l'établissement de l'acte sans la production de ce diagnostic, les constructions édifiées sur le terrain objet des présentes étant destinées à être démolies par le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** compte tenu de son projet dispense notamment le **PROMETTANT** de la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique pour la réalisation de l'acte authentique de vente.

Gaz – électricité

Les **PARTIES** ont requis l'établissement du présent acte sans la production de ces diagnostics, les constructions édifiées sur le terrain objet des présentes étant destinées à être démolies par le **BENEFICIAIRE**.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le Notaire soussigné a informé les Parties, et notamment le PROMETTANT, qui le reconnaît, des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

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

Le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'a jamais personnellement utilisé les Biens pour l'exploitation d'activités soumises à autorisation ou déclaration au sens de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 et des textes pris

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

pour son application, et notamment de la nomenclature des installations classées fixée par le décret n°53-578 du 20 mai 1953 et les textes subséquents l'ayant modifié,

- qu'il n'est informé d'aucun danger ou inconvénient affectant les Biens en cause au titre dudit article L 514-20 du Code de l'environnement,

Le PROMETTANT déclare en outre qu'à sa connaissance, savoir :

- le Terrain d'assiette dont dépendent les Biens, n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée,
- aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet, n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable, aux biens promis, ou n'a été rejeté dans le système d'évacuation des eaux usées ni dans les égouts raccordés aux constructions ayant été édifiées sur le terrain,
- aucune procédure arbitrale, judiciaire ou administrative n'est en cours ou à la connaissance du PROMETTANT, n'a été engagée, à propos d'un acte ou d'une activité exercée dans les lieux, et ayant pu causer une quelconque pollution de l'air, des eaux, du sol ou du sous-sol ou un quelconque trouble de voisinage ou un quelconque accident ou une quelconque incapacité ou maladie.
- aucun procès-verbal ni aucune plainte ou assignation n'a été rédigé, enregistré, déposé ou signifié à ces titres.
- aucun jugement ni ordonnance ou décision judiciaire ou administrative, n'a contraint ou enjoint le PROMETTANT, ni les propriétaires précédents, à cesser tout ou partie de leurs activités à la suite d'un trouble de voisinage ou d'une pollution quelconque, à réparer un trouble causé à l'environnement ou à nettoyer,
- de même qu'il n'a jamais été exercé sur le Terrain d'activité entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976.

Le PROMETTANT déclare ne pas disposer d'autre information lui permettant de supposer que les Biens ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou soumise à enregistrement ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

Le Notaire soussigné a informé les Parties et notamment le PROMETTANT, qui le reconnaît, des dispositions de l'article L125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement transcrit :

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

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

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

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

Aux termes du décret n° 2015-1353 du 26 octobre 2015, pris en application de l'article susvisé et publié au Journal Officiel le 28 octobre 2015 il a été notamment ajouté au Code de l'environnement un article R 125-41, ci-après littéralement retranscrit :

« I. Sur la base des données dont l'Etat a connaissance entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019, la liste des secteurs d'information sur les sols est établie par le représentant de l'Etat dans le département avant le 1er janvier 2019.

« II. Dans chaque département, le préfet arrête par commune un ou plusieurs projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus par l'article L. 125-6. »

Dans l'attente de l'établissement de cette liste par les Préfets, il convient de se reporter aux bases de données publiques que constituent BASOL et BASIAS.

Demeureront ci-annexées les copies des documents ci-après :

- Extrait de la base de données **BASOL**,
- Extrait de la base de données **BASIAS**,
- Rapport **GEORISQUES**.

Le PROMETTANT autorise le BENEFICIAIRE à mandater à ses frais, une société spécialisée en matière de diagnostic de sols pollués, aux fins d'établir un audit environnemental sur le Terrain à l'effet de s'assurer de l'absence de pollution de quelque nature que ce soit des sols et sous-sols et nappe phréatique, susceptible d'engendrer un surcoût au regard du projet de construction du BENEFICIAIRE à savoir un Ensemble Immobilier à usage d'habitation et à charge pour le BENEFICIAIRE de protéger les Biens de toute dégradation et conséquences, de mettre en place des mesures de sécurité des personnes pendant cet audit, et de remettre les lieux en l'état dans un délai de TROIS (03) semaines après l'audit, en cas de non-réalisation des présentes.

Cette mission devra permettre d'établir l'existence ou non d'une éventuelle pollution et, en cas de pollution, d'établir le surcoût de la réhabilitation du site au regard des règles et des techniques connues et eu égard à l'affectation que le BENEFICIAIRE entend lui donner.

Les Parties conviennent de soumettre la Promesse à la condition suspensive ci-dessus stipulée au paragraphe « CONDITIONS SUSPENSIVES », de l'absence de nécessité de réaliser des travaux de remise en état environnemental du Terrain révélée par ledit audit

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

environnemental.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Rappel des textes

L'article L. 541-1-1 du Code de l'environnement dispose :

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

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.

Etant ici précisé que l'article L. 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :
Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...] ».

Il est précisé à ce titre, à l'attention du Bénéficiaire, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets.

Elles devront en conséquence faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L. 541-1 à L. 542-14 et D. 541-1 à R. 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 du Code de l'environnement.

Application aux Biens

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance et depuis qu'il est propriétaire :

- il n'a jamais été déposé, enfoui dans le terrain d'assiette des Biens, ni utilisé sur celui-ci des déchets ou substances quelconques directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement, notamment l'air, les eaux superficielles ou souterraines, ainsi que le sol et le sous-sol ;

- qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé dans les Biens en violation d'une réglementation applicable, ni rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, situés sur le terrain d'assiette des Biens, ni dans le système d'évacuation des eaux usées, ni dans les égouts raccordés aux Biens.

Le PROMETTANT devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur les Biens.

DECLARATION SUR LES POLYCHLOROBIPHENYLES ET POLYCHLOROTERPHENYLES

Rappel des textes

Les Parties se reconnaissent informées des dispositions de l'article 6 du décret n° 87-59 du 2 février 1987 relatif à la mise sur le marché, à l'utilisation et à l'élimination des polychlorobiphényles (PCB) et polychloroterphényles (PCT) dans sa rédaction résultant du décret numéro 2001-63 du 18 janvier 2001 aux termes desquelles :

- dans le cas de vente d'un immeuble dans lequel se trouve un appareil réputé contenir plus de 5 décimètres cubes de PCB et quel qu'en soit l'usage public ou privatif, professionnel ou d'habitation, le vendeur est tenu d'en informer l'acheteur. En cas de doute sur la présence de PCB, le vendeur est tenu de faire procéder à une analyse de la teneur en PCB de l'appareil et d'informer l'acheteur des résultats de cette analyse,
- en cas de mise à l'arrêt définitif d'une installation classée dont seule l'alimentation électrique justifiait l'utilisation d'un appareil contenant des PCB, le détenteur est tenu de faire éliminer cet appareil,
- préalablement à la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, tout appareil contenant des PCB doit être éliminé.

Application aux Biens

Le PROMETTANT déclare d'une part qu'en ce qui le concerne et depuis son acquisition et d'autre part, qu'à sa connaissance, pour la période antérieure à son acquisition, il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le terrain de déchet ou PCB ou PCT directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement.

Le PROMETTANT déclare en outre qu'il n'existe aucun poste transformateur dans l'emprise des Biens, ce que reconnait le BÉNÉFICIAIRE pour avoir visité les Biens.

LOI SUR L'EAU

Le Notaire soussigné a informé les Parties, et plus spécialement le PROMETTANT, des dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement ci-dessous retranscrit :

"Le préfet et le maire intéressés doivent être informés, dans les meilleurs délais par toute personne qui en a connaissance, de tout incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la circulation ou la conservation des eaux.

"La personne à l'origine de l'incident ou de l'accident et l'exploitant ou, s'il n'existe pas d'exploitant, le propriétaire sont tenus, dès qu'ils en ont connaissance, de prendre ou faire prendre toutes les mesures possibles pour mettre fin à la cause de danger ou d'atteinte au milieu aquatique, évaluer les conséquences de l'incident ou de l'accident et y remédier.

"Le préfet peut prescrire aux personnes mentionnées ci-dessus les mesures à prendre pour mettre fin au dommage constaté ou en circonscrire la gravité et, notamment, les analyses à effectuer.

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

"En cas de carence, et s'il y a un risque de pollution ou de destruction du milieu naturel, ou encore pour la santé publique et l'alimentation en eau potable, le préfet peut prendre ou faire exécuter les mesures nécessaires aux frais et risques des personnes responsables.

"Le préfet et le maire intéressés informent les populations par tous les moyens appropriés des circonstances de l'incident ou de l'accident, de ses effets prévisibles et des mesures prises pour y remédier.

"Les agents des services publics d'incendie et de secours ont accès aux propriétés privées pour mettre fin aux causes de danger ou d'atteinte au milieu aquatique et prévenir ou limiter les conséquences de l'incident ou de l'accident.

"Sans préjudice de l'indemnisation des autres dommages subis, les personnes morales de droit public intervenues matériellement ou financièrement ont droit au remboursement, par la ou les personnes à qui incombe la responsabilité de l'incident ou de l'accident, des frais exposés par elles. A ce titre, elles peuvent se constituer partie civile devant les juridictions pénales saisies de poursuites consécutives à l'incident ou à l'accident. "

A ce sujet, le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas connaissance d'incident ou d'accident présentant un danger pour la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L 211-5 du Code de l'environnement.

La présente convention est en outre conclue sous la Condition Suspensive stipulée à l'article 21.2.6., savoir de l'absence de délivrance d'arrêté préfectoral relatif à l'application des dispositions des articles L 214-1 et suivants du Code de l'environnement ci-après rapportées :

"Article L214-1

Sont soumis aux dispositions des articles L. 214-2 à L. 214-6 les installations ne figurant pas à la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée, et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restitués ou non, une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux, la destruction de frayères, de zones de croissance ou d'alimentation de la faune piscicole ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants.

Toutefois, ne sont pas soumises aux dispositions des articles L. 214-3 à L. 214-6 les canalisations de transport mentionnées à l'article L. 555-1."

SITUATION GEOTECHNIQUE DES BIENS

Le BENEFICIAIRE fera réaliser, à ses frais, un diagnostic géotechnique et hydrogéologique par une entreprise spécialisée, sur l'ensemble des parcelles constituant l'assiette foncière de son opération de construction, ci-dessus désignées en l'exposé qui précède, à charge pour le BENEFICIAIRE de remettre les lieux en l'état dans les TROIS (03) semaines de la réalisation de l'audit en cas de non-réalisation des présentes.

Le BENEFICIAIRE s'engage à faire réaliser cet audit dans le mois de la purge du permis de construire du recours des tiers et à en notifier les conclusions au PROMETTANT, dans le délai d'un (01) mois de leur

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

réception par le BENEFICIAIRE

Le PROMETTANT confère tous pouvoirs au BENEFICIAIRE à cet effet, en ce qui concerne les Biens.

Les parties conviennent que le coût de l'audit (et des études complémentaires éventuelles), ainsi que les frais de remise en état du site, liés à l'intervention de l'entreprise ayant pratiqué l'audit, seront à la charge du BENEFICIAIRE.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

La mutation entre dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée comme s'agissant de la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Le terrain vendu n'a pas ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le PROMETTANT.

Le redevable de la taxe sur la valeur ajoutée est le PROMETTANT qui est une personne assujettie à cette taxe au sens de l'article 256-A du Code général des impôts. Il s'oblige ainsi, déduction faite de celle supportée en amont, à l'acquitter dans le délai légal au Centre des Finances Publiques de VILLEPINTE sis à VILLEPINTE (93420), 50 Allée des Impressionnistes dont il dépend, étant identifié auprès de ladite recette sous le numéro 219 3000 787 00013.

Le BENEFICIAIRE ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la construction d'un ou plusieurs immeubles d'habitation.

- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

En considération de cet engagement de construire, la vente se trouvera exonérée de taxe de publicité foncière et sera soumise au seul droit fixe d'enregistrement prévu à l'article 691 bis du Code Général des

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

Impôts, qui sera dû par le BENEFICIAIRE pour un montant de cent vingt-cinq euros (125 €).

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR ne respecterait pas l'engagement de construire ci-dessus, il reconnaît avoir été informé par le Notaire soussigné qu'il devrait alors, à première demande de l'Administration, acquitter les droits normalement exigibles, augmentés des intérêts de retard.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Conformément aux dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts, une délibération du conseil municipal de la commune de plus de trois mois, notifiée aux services fiscaux, peut instaurer une taxe due par le PROMETTANT comme s'agissant de la première cession d'un terrain après son classement, intervenu il y a moins de dix-huit ans, en terrain constructible.

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans.

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

Le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

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.

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN** demeurera sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage, sous réserve de ce qui peut être indiqué aux présentes, à :
- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

Si un sinistre de nature à rendre les **BIENS** inutilisables pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :
a- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé l'indemnité d'immobilisation ou restituer la caution donnée en garantie ;
b- soit de maintenir l'acquisition des **BIENS** alors sinistrés totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de SIX CENTS EUROS (600.00 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 BENEFICIAIRE, 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.

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

REMUNERATION

En rémunération du travail effectué pour la rédaction de la présente promesse de vente, il est dû à l'Office Notarial de TREMBLAY EN FRANCE , conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire d'un montant de **DEUX CENTS EUROS (200,00 EUR) hors taxes, ce qui est expressément accepté par le BENEFICIAIRE.**

La signature du présent document par **LE BENEFICIAIRE** vaudra acceptation de la convention d'honoraires et autorisation de taxation du document par l'étude.

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

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

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.

PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT 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.

POUVOIRS

Les PARTIES confèrent à tout clerc 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.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT

Le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat, et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.
Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.
Pareillement le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.
En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du BIEN.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

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

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,

Accusé de réception en préfecture
093-219300787-20220212-2022-018-DE
Date de télétransmission : 18/02/2022
Date de réception préfecture : 18/02/2022

- 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.
Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.
Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.
Si ces 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.

DONT ACTE sur QUARANTE-SEPT pages

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

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