

Nombre de conseillers  
En exercice : 29  
Présents : 22  
Votants : 28  
Date de la convocation : mardi 21 juin 2016

**N° 16.06.27.23**

L'an deux mille seize et le vingt-sept du mois de juin, le Conseil municipal de la Commune de Juvignac, appelé à siéger régulièrement par l'envoi d'une convocation mentionnant l'ordre du jour, accompagnée des rapports subséquents et adressée au moins cinq jours francs avant la présente séance, s'est réuni en session ordinaire sous la Présidence de Monsieur le Maire.

**PRÉSENTS** : M. SAVY, M. BOUSQUEL, M. LARGUIER, Mme MICHEL, M. BRAEMER, Mme THALY-BARDOL, M. PINETON DE CHAMBRUN, Mme VIGNERON, M. GREPINET, Mme MOULAOUI, M. CASTELL, Mme CAMBON, Mme PRIE, Mme MERLET, M. LOPEZ, M. TUAL, Mme MACHERY, Mme PLAYS, M. MUNOZ, M. SELKE, M. BOUISSEREN, M. GOEPFERT.

**PROCURATIONS** :  
Mme PASDELOU en faveur de Mme MERLET  
M. ROQUES en faveur de M. BOUSQUEL  
M. GRAVIER en faveur de M. BRAEMER  
M. ROESCH en faveur de Mme THALY-BARDOL  
Mme JULLIEN en faveur de M. GREPINET  
Mme GAUZY CHABLE en faveur de Mme PLAYS

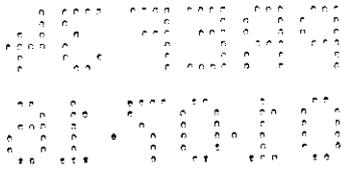
**ABSENT** : M. ALLOUCHE (décédé)

**VENTE DES PARCELLES COMMUNALES CADASTREES BX 35 ET BX 297**  
**ABRITANT LA SALLE FREDERIC BAZILLE ET SON PARKING**

**Rapporteur : Monsieur Luc BRAEMER**

**Monsieur Luc BRAEMER, Adjoint délégué à l'Urbanisme et aux Travaux Neufs, rapporteur**, rappelle aux membres de l'assemblée que par **délibération du 01 février 2016** le Conseil Municipal constatait la désaffectation et prononçait le déclassement des parcelles communales cadastrées section BX n°297 et 35 abritant la salle Frédéric BAZILLE et le parking adjacent.

Il a également acté du **principe de cession à CORIM/ANGELOTTI** conformément au résultat de la consultation de promoteurs organisée par la Commune sur la base d'un cahier des charges et d'une programmation stricte sur l'année 2015.



Sur la base de cet accord et après avoir acté de la désaffectation des parcelles BX 35 et BX 297, le groupement de promoteurs déposait le 29 février 2016 un permis de construire sur la parcelle BX 297 qui donnait lieu à la délivrance d'un arrêté le 26 mai 2016 (Permis correspondant à la tranche 1 de l'opération).

Un second permis sera déposé au plus tard le 30 août 2016 concernant la parcelle BX 297 (Permis correspondant à la tranche 2 de l'opération).

Il convient dorénavant, au-delà du principe acté, de préciser les conditions économiques de cette cession. Dans ce cadre, il est donc proposé d'approuver la vente des parcelles [BX 35 et BX 297] au profit du groupement CORIM/ANGELOTTI moyennant un prix de **1 091 000 €**, étant précisé à ce stade que l'évaluation réalisée par le Service de France Domaines en date du 02 juin 2016 est de 1 000 000€, soit une **vente de près de 10% supérieure** à l'estimation de France Domaines

Les frais inhérents à la vente seront supportés par l'acheteur, le groupement CORIM/ANGELOTTI.

#### **Les caractéristiques de la vente**

La cession de ce foncier est destinée à la réalisation d'un **programme immobilier en deux tranches** réparties de la manière suivante :

**Tranche 1** : 2 057 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisable soit 32 logements et une salle de 187 m<sup>2</sup>  
424 000 € payable au plus tard le 30 décembre 2016.

**Tranche 2** : 3 243 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisable  
667 000 € payable au plus tard le 30 juin 2017.

#### **IL EST DONC PROPOSE AU CONSEIL MUNICIPAL :**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2333-6 à L.2333-16,  
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,  
Vu la délibération du 01 février 2016 constatant la désaffectation et actant du déclassant les parcelles,  
Vu l'avis du service France Domaines du 02 juin 2016,

Après avoir entendu l'exposé précédent,

**D'APPROUVER** la vente des parcelles BX 35 et BX 297 au groupement CORIM/ANGELOTTI aux conditions définies ci-dessus ;

**DE DESIGNER** l'office notarial de Maître GOUJON-VANSUYT pour tous les actes relatifs à cette affaire ;

**DE DIRE** que les recettes correspondantes sont inscrites au compte N° 024 "produits des cessions d'immobilisations" du Budget 2016 ;

**D'AUTORISER** le Maire, ou son représentant habilité à cet effet, à prendre toutes dispositions et à signer tout acte et document rendu nécessaire pour l'exécution de la présente délibération.

Page 34  
01/07/16

Le Conseil municipal, après avoir délibéré, adopte la proposition de M. BRAEMER à l'unanimité des suffrages exprimés (une abstention).

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an sus dits.

Le Maire,



Acte rendu exécutoire  
après dépôt en préfecture le 01 JUIL 2016  
et publication le 05 JUIL 2016,

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100



DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

Montpellier, le 26/2016

DIRECTION DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT  
SERVICE FRANCE DOMAINE - BRIGADE D'ÉVALUATION  
BUREAU 379-CENTRE CHAPTAL - BP 70001  
34953 MONTPELLIER CEDEX 2

Mairie de Juvignac

Affaire suivie par  
réception sur rendez-vous  
Nathalie.tiroufflet-  
serrier@dgfip.finances.gouv.fr

34990 JUVIGNAC

☎ : 0 467 226 270      📠 : 0 467 226 269

Vos réf : GDF/DADDVE-PARCELLES BX 35 et 297  
Affaire suivie par Georges DA FONSECA  
Nos réf. : 2016-123V0932

- 1- **Service consultant** : Cadre ci-dessus
- 2- **Date de la consultation** : 1/06/2016
- 3- **Opération soumise à consultation** :

La commune envisage de céder les parcelles BX 35 et 297, faisant l'objet de son domaine privé, afin que soit réalisé un programme immobilier de 5300m<sup>2</sup> de surface plancher « sociale, primo-accédant » et marginalement « commerciale ».

4- **Description des biens** :

La parcelle BX 35 est d'une surface de 1289m<sup>2</sup> et la parcelle BX 297 est d'une surface d'environ 3024m<sup>2</sup>. La superficie totale est de 4313m<sup>2</sup>.

Il y a du bâti sur les parcelles mais il est « considéré comme à démolir ».

Les parcelles sont en zone UD3c et 1AU1 presque à équivalence (non précisé)

Le secteur est « équipé et dispose des réseaux suffisants » pour l'implantation de l'ensemble immobilier.

5- **Valeur vénale de l'immeuble ou des droits**:

Après enquête et suivant les éléments fournis la valeur vénale du bien estimée, selon la charge foncière, ressort à 1 000 000 €.

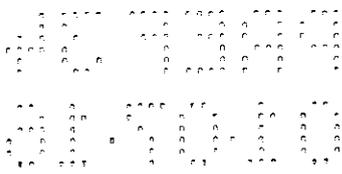
Valeur arrêtée, coût de démolition compris.

6- **Durée de l'avis** :

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France - Domaine sera nécessaire si l'opération n'est pas réalisée dans le délai d'un an ou en cas de modification du projet.

Pour l'administrateur général des Finances publiques,

**Nathalie TIROUFFLET-SERRIER**  
MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS



## PROJET PROMESSE DE VENTE

100308602 - FG/FA – 4997

**L'AN DEUX MILLE SEIZE,**

Le

**A JUVIGNAC (Hérault), 9 bis rue des Mimosas,  
Maître Fabienne GOUJON-VANSUYT, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à JUVIGNAC ,  
Reçoit l'acte authentique de PROMESSE DE VENTE suivant.**

### IDENTIFICATION DES PARTIES

#### PROMETTANT

La **COMMUNE DE JUVIGNAC**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, dont l'adresse est à JUVIGNAC (34990), département de l'Hérault, identifiée au SIREN sous le numéro 213401235.

#### BENEFICIAIRE

1/ La Société dénommée **SAS ANGELOTTI PROMOTION**, Société par actions simplifiée au capital de 1000000 €, dont le siège est à BEZIERS (34500), 180 rue de la Giniesse, identifiée au SIREN sous le numéro 492396148 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEZIERS.

2/ La Société dénommée **CORIM ASSOCIES**, Société à responsabilité limitée au capital de 10000 euros €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), Résidence LE CRISTAL, identifiée au SIREN sous le numéro 808264410 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER.

#### SOLIDARITE

Les BENEFICIAIRES contractent les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

#### FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du BENEFICIAIRE soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au BENEFICIAIRE que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

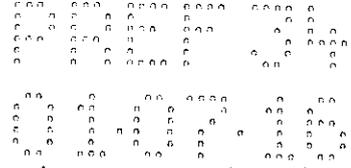
Le BENEFICIAIRE devra informer le PROMETTANT de l'exercice de cette substitution.

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

Cette faculté de substitution pourra être exercée jusqu'à la date de la signature de l'acte authentique.

Il est fait observer que la faculté de substituer un tiers ne constitue pas une cession de créance et n'emporte pas obligation d'accomplir les formalités de l'article 1690 du Code civil.

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



- le présent avant-contrat obligera le PROMETTANT et la personne substituée dans tous ses termes,
- dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du BENEFICIAIRE le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

### **QUOTITES ACQUISES**

Les sociétés SAS ANGELOTTI PROMOTION et CORIM ASSOCIES acquièrent la pleine propriété indivise dans des proportions qui seront définies avant la signature de l'acte de vente réitérant les présentes.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

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

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.
- ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-19 5 bis du Code pénal.

### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

#### **Concernant le PROMETTANT :**

- numéro d'identification INSEE,
- certificat de non faillite,

#### **Concernant le BENEFICIAIRE :**

- extrait K bis, statuts
- certificat de non faillite,

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

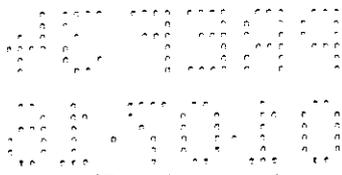
### **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal en date du \_\_\_\_\_ visée par la \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_ **ou** télétransmise à la \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_, dont une ampliation est jointe.

La 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 général des collectivités territoriales le prévoit.

La délibération a été prise au vu de l'avis de France Domaine en date du \_\_\_\_\_ dont une ampliation est jointe.

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé s'est écoulé sans que la commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le



représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

## **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La COMMUNE DE JUVIGNAC est représentée à l'acte par
- La Société dénommée SAS ANGELOTTI PROMOTION est représentée à l'acte par Monsieur Thierry ABEL, agissant en aux présentes en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délégation de pouvoirs
- La Société dénommée CORIM ASSOCIES est représentée à l'acte par Monsieur Patrice BOUDET, agissant en sa qualité de co-gérant de ladite société.

## **PROJET D'ACTE**

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

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

## **EXPOSE**

### **I. Projet du BENEFICIAIRE : réalisation d'un ensemble immobilier**

Le BENEFICIAIRE envisage la réalisation d'une opération immobilière à destination de logements sociaux d'une surface de plancher totale de 5300 m<sup>2</sup> sur les parcelles objet des présentes et sous réserve de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives ci-après visées, notamment celle de l'obtention d'un permis de construire.

Les parcelles dont s'agit sont actuellement à usage de salle de réunion, logements de personnel et parking.

Afin de permettre la réalisation de ladite opération de promotion, tout en maintenant l'usage effectif d'une salle de réunion nécessaire à la commune, propriétaire desdites parcelles, il a été prévu une réalisation de l'opération en deux tranches :

- une première tranche sera réalisée, sur l'emprise actuelle des parkings, pour permettre l'édification d'un bâtiment comprenant notamment une salle de réunion au rez de chaussée,
- une seconde tranche qui sera réalisée, après l'achèvement de la première, permettant ainsi le report des activités qui s'effectuaient dans l'ancienne salle de réunion dans la salle de réunion nouvellement créée. Cette tranche s'effectuera donc sur l'emprise de l'actuelle salle de réunion, d'une partie du parking et des logements. Pour la réalisation de la deuxième tranche, une modification du Plan Local d'Urbanisme doit avoir lieu.

Le tout ainsi qu'il figure en teinte verte pour la tranche 1 ou a , et en teinte jaune pour la tranche 2 ou b sur le plan annexé aux présentes.

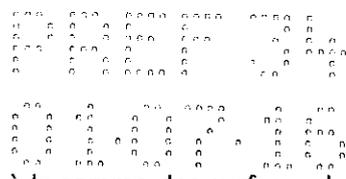
Les parties se sont rapprochés et se sont entendues sur un prix de deux cent six euros (206 €) le mètre carré de surface de plancher réalisable.

Sur cette base-là, elles ont arrêtés les prix forfaitaires suivants :

- tranche 1 : quatre cent vingt-quatre mille euros (424.000 €) pour 2057 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisables
- tranche 2 : six cent soixante-sept mille euros (667.000 €) pour 3243 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisables.

### **II. Définition**

Pour l'exécution des obligations ci-après énoncées, les parties retiennent pour la définition de la Surface de plancher, celle résultant de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, actuellement en vigueur.



« 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 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. »

#### **ABSENCE DE DROIT DE RETRACTATION**

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

#### **OBJET DU CONTRAT**

##### **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

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

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

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

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

Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.

Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.

Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

## **IDENTIFICATION DU BIEN**

### **DESIGNATION**

**A JUVIGNAC (HÉRAULT) (34990) Domaine de Courpouiran,**

1/ TRANCHE un (1) : Une parcelle de terrain constructible à détacher d'un plus grand corps sur lequel est édifié un ensemble immobilier, d'environ 2037 m2 (lot provisoire a) et actuellement cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	297	DOMAINE DE COURPOUIRAN	00 ha 30 a 24 ca

2/ TRANCHE DEUX (2) : Une parcelle de terrain constructible avec bâtiment à détacher d'un plus grand corps sur lequel est édifié un ensemble immobilier, d'environ 2276 m2 (lot provisoire b) et actuellement cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BX	297	DOMAINE DE COURPOUIRAN	00 ha 30 a 24 ca
BX	35	DOMAINE DE COURPOUIRAN	00 ha 12 a 89 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous immeubles par destination.

Un plan cadastral est annexé aux présentes après mention.

### **Division cadastrale à effectuer**

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus cadastrée BX 297 est d'une contenance totale de trente ares vingt-quatre centiares (00ha 30a 24ca) de laquelle sera distraite :

- environ 2037 m2 pour la tranche un (1), le surplus restant le propriété de la Commune à l'issue de la vente de la tranche 1 et formant partie des biens vendus pour la tranche 2
- et ledit surplus d'environ 987 m2 pour la tranche deux (2)

et ce au moyen d'un document d'arpentage à établir aux frais du BENEFCIAIRE par tout géomètre-expert de son choix et qui sera visé dans l'acte constatant la réalisation authentique de la vente.

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

### **Absence d'obligation d'information sur les limites du terrain**

En application des dispositions de l'article L.111-5-3 du Code de l'urbanisme, il est ici précisé que le descriptif du terrain sur lequel est édifié l'immeuble dont dépend le lot objet des présentes ne résulte pas d'un bornage contradictoire.

### **Origine cadastrale**

Pour la bonne compréhension des présentes, il est précisé que la parcelle BX 297 provient de la parcelle cadastrée BX 24 ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre numéro 1251 en date du 2 décembre 2011 publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER PREMIER le 2 décembre 2011, volume 2011P, numéro 19552.

## **IDENTIFICATION DES MEUBLES**

Les PARTIES déclarent que la vente ne comprend ni MEUBLES ni objets mobiliers.

## **USAGE DU BIEN**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement :

- tranche 1 : à usage de parking.
- tranche 2 : à usage de salle de réunion, logements et parkings.

## **EFFET RELATIF**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Patrick VILLEMEN notaire à MONTPELLIER le 23 septembre 1998, publié au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 1ER le 15 janvier 1999, volume 1998P, numéro 12996.

Le VENDEUR déclare et garantit :

- être propriétaire des biens ci-dessus et s'oblige à justifier d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire.
- que l'immeuble formant les tranches 1 et 2 ne proviendra pas du détachement d'un plus vaste tènement foncier
- qu'il ne constitue pas tout ou partie d'un lot de lotissement, même ancien.
- que l'immeuble n'est soumis à aucun cahier des charges.
- que l'immeuble n'est pas compris dans le périmètre d'une quelconque association de propriétaire (ASL, AFUL, etc.)

## **DELAI - REALISATION – CARENCE**

### **DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant à seize heures

- le 30 décembre 2016 pour la TRANCHE 1
- et le 30 juin 2017 pour la TRANCHE 2.

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

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 ci-dessus fixée.

### **REALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu pour chaque tranche :

- soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus,
- soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE dans le même délai accompagnée du versement du prix et des frais par virement entre les mains du notaire, puis de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les cinq jours ouvrés suivant celle-ci.

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

L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier,

Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Fabienne GOUJON VANSUYT notaire à JUVIGNAC.

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.

## **CARENCE**

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le BENEFCIAIRE sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates 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 BENEFCIAIRE.

De convention expresse entre les PARTIES, la seule manifestation par le BENEFCIAIRE 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 constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

## **CLAUSE D'EXECUTION FORCEE**

Il est convenu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le BENEFCIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les elles une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 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 et ce conformément au deuxième alinéa de cet article.

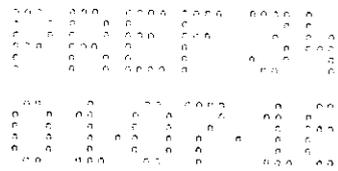
Il en résulte notamment que :

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 BENEFCIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au BIEN.

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 BENEFCIAIRE. 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.

Le PROMETTANT renonce au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ».

En cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique, le BENEFCIAIRE pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.



## **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, libres de toute location ou occupation.

L'acquisition d'un bien libre de toute occupation ou location est une condition essentielle et déterminante du consentement du BENEFICIAIRE.

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.

## **CONDITIONS D'OCCUPATION ANTERIEURE**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'a jamais fait l'objet de location, de son chef ou de son auteur, les logements étant occupés à titre onéreux.

## **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION QUATRE-VINGT-ONZE MILLE EUROS (1.091.000,00 EUR)**, savoir :

- **QUATRE CENT VINGT-QUATRE MILLE EUROS (424.000,00 EUR)**, pour la TRANCHE 1,
- **SIX CENT SOIXANTE-SEPT MILLE EUROS (667.000,00 EUR)**, pour la TRANCHE 2.

Le prix de chacune des deux tranches sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

### **FRAIS**

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

## **NEGOCIATION**

Les PARTIES déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

### **CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

#### **Droit de préemption**

La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le BIEN 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 ou de préférence 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.

En cas d'exercice du droit de préemption, la promesse sera caduque de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFICIAIRE auquel devra être restitué dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation ou la caution le cas échéant remise.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du PROMETTANT qui mandate à cet effet le notaire qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée au notaire.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER**

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

A défaut par le BENEFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il n'y aura pas de présomption de renonciation automatique, la renonciation ne pourra résulter que d'un écrit non équivoque.

Toutefois, le PROMETTANT aura la faculté de mettre le BENEFICIAIRE en demeure de se prononcer expressément dans les dix jours de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut de réponse à ladite mise en demeure dans ledit délai, le BENEFICIAIRE sera présumé avoir renoncé au bénéfice de la présente promesse.

#### **Origine de propriété**

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

#### **Urbanisme/Servitudes**

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par la commune comme les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFICIAIRE les destine.

#### **Situation hypothécaire**

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le PROMETTANT produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement.

#### **Obtention d'un permis de construire purgé de tous recours**

##### Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un permis de construire **express purgé de tous recours.**

#### **TRANCHE 1**

Un permis devra avoir été obtenu avant le 31 mai 2016 pour la réalisation de l'opération suivante : réalisation d'un bâtiment collectif de 32 logements sociaux en R+3 et parkings enterrés en lieu et place d'un parking. Le projet comporte en outre la réalisation d'une salle de réunion livrée hors d'eau hors d'air.

Nombre de logements créés : 32

Nombre de logements locatifs sociaux : 32

Nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : 4

Surface de plancher minimale créée :

Habitation : 1888 m<sup>2</sup>

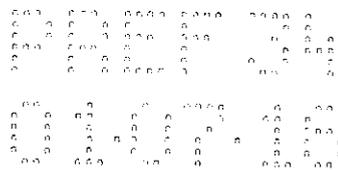
Bureaux : 169 m<sup>2</sup>

Surfaces totales : 2.057 m<sup>2</sup>

Le tout en application des règles d'urbanisme de la ville de JUVIGNAC.

##### Dépôt de demande de permis :

Il est précisé que le BENEFICIAIRE a procédé au **dépôt d'un dossier** de demande de permis de construire **le 29 février 2016, ainsi qu'il résulte du** récépissé joint.



## **TRANCHE 2**

Le permis pour la tranche 2 devra avoir été obtenu avant le 30 juin 2017.

Concernant la tranche 2, une démolition préalable étant nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande de permis de construire pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire devra dans ce cas autoriser la démolition.

Dès lors, il y aura lieu d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En outre, les bois et matériaux contaminés par des termites, dans la mesure où le bâtiment, se trouve dans une zone à risque fixée par arrêté préfectoral à l'époque de sa démolition, doivent être soit incinérés sur place soit traités avant tout transport et déclaration doit en être faite en Mairie.

### Dépôt de demande de permis

Il est précisé que le BENEFCIAIRE devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du PROMETTANT du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire au plus tard le 30 août 2016, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

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

## **REGLES COMMUNES AU DEUX TRANCHES**

La condition d'obtention d'un permis de construire express purgé sera réputée remplie par la réception par le BENEFCIAIRE de la notification visée par l'article R424-10 du Code de l'Urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif, de déféré préfectoral et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchiques dans les délais légaux augmentés du délai de notification de quinze jours prévu à l'article R600-1 du Code de l'Urbanisme.

### Délais pour l'obtention du permis devenu définitif

Si la Mairie, comme la loi l'y autorise, vient à requérir des délais supplémentaires pour l'instruction dudit permis, ou plus généralement si le permis de construire n'est pas obtenu dans le délai visé ci-dessus pour toute raison non imputable au BENEFCIAIRE, le délai prévu ci-dessus pour la réalisation de la condition suspensive ainsi que les dates butoirs fixés aux paragraphes "DELAJ" et "REALISATION" des présentes, seront prorogés automatiquement et sans formalités d'une durée égale au délai supplémentaire ainsi requis, sans pour autant pouvoir excéder quatre (4) mois supplémentaires.

### Délai pour l'affichage du permis

Le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à l'affichage du permis de construire obtenu expressément sur le chantier dans les quinze (15) jours de sa réception, et à en justifier sans délai au PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage.

Le BENEFCIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier, cet affichage sur les lieux et en Mairie.

### Situation en cas de retrait ou de recours

#### **a) en cas de retrait du permis**

Si le permis fait l'objet d'un retrait pour illégalité dans les trois (3) mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues.

#### **b) en cas de recours contentieux**

Si le permis fait l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage, il est convenu que le délai prévu pour la réalisation de la condition suspensive sera prorogé automatiquement et sans aucune formalité de six (6) mois.

Si à l'issue de ce délai prorogé, le BENEFCIAIRE est en mesure d'obtenir la purge dudit recours et compte tenu du fait qu'un tel recours suspend les délais de purge, les délais de réalisation de la présente condition suspensive, de levée d'option, et de régularisation de l'acte authentique seront prorogés de deux (2) mois de plus.

Si à l'issue de ce délai prorogé, il n'a pas été possible d'obtenir la purge du recours, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme nulles et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

### **c) en cas de recours gracieux**

Si le permis fait l'objet d'un recours gracieux, il est rappelé que la Commune doit accuser réception dudit recours, conformément aux dispositions en vigueur. Le délai de recours contentieux commencera alors à courir, soit à compter de la réponse de la Mairie dès lors que celle-ci est conforme aux règles de forme édictées par les textes en vigueur, soit à défaut de réponse, deux mois après l'accusé de réception susvisé.

En conséquence, il est convenu que le délai prévu pour la réalisation de ladite condition suspensive ainsi que les dates butoirs fixés aux paragraphes ci-dessus seront prorogés automatiquement et sans aucune formalité de six (6) mois.

### **Autorisations diverses**

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables,
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, tous audits, diagnostics pollution.

Le PROMETTANT accepte de souffrir et laisser faire les travaux qui en découlent.

Le BENEFCIAIRE remettra immédiatement les lieux en l'état à l'issue de ces sondages, et notamment fera supprimer toutes les traces d'étude de sols effectués.

En cas de non réalisation des présentes, le BENEFCIAIRE s'oblige à demander le retrait du permis de construire, à ses frais, dans un délai de un mois à compter de la caducité des présentes.

### **Condition suspensive de réalisation d'une Etude de sol et d'un diagnostic pollution à laquelle seul le bénéficiaire pourra renoncer**

Les présentes sont consenties sous la condition suspensive suivante, savoir :

- Que la nature du sol et du sous-sol ne comporte, au vu des prélèvements, études et analyses et sondages, ni de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...) ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage) nécessitant des travaux spécifiques.

Il en va de même de l'existence dans le tréfonds de l'immeuble vendu de cavité(s) souterraine(s) naturelle(s) ou résultant de l'exploitation de mines ou de carrières, même remblayées.

- Que le terrain ne révèle pas de pollution.

Le tout compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées en conformité avec la demande de permis de construire.

Le BENEFCIAIRE devra pour se prévaloir de ladite condition, faire procéder par tous moyens (enquêtes de voisinage, sondages verticaux, essais ou pénétromètres, carotages...) sous sa responsabilité à toutes études géotechniques de sol et sous-sol et tous diagnostics pollution qu'il jugerait utiles afin de déterminer sa nature, sa portance, sa résistivité, son éventuelle hétérogénéité ainsi que l'éventuelle présence de vestiges, le tout conformément à la destination future de l'immeuble à construire, au plus tard le 30 novembre 2016.

a) Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE ne ferait pas réaliser d'études/diagnostics susvisés, il ne pourrait pas de prévaloir de ladite condition suspensive.

En conséquence, le BENEFCIAIRE ferait la présente acquisition sans garantie de la part du PROMETTANT en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous sol, et les ouvrages pourraient être affectés au regard de la pollution, ledit bénéficiaire déclarant vouloir en faire son affaire personnelle.

b) Dans l'hypothèse où le diagnostic susvisé serait réalisé et révélerait l'existence d'une incompatibilité du sol ou du sous-sol avec l'usage auquel le BENEFCIAIRE destine le terrain objet des présentes, dont l'origine serait antérieure à la date des présentes et trouverait sa source soit sur ledit terrain soit serait subie de terrains avoisinants ce dernier pourrait se prévaloir de la condition susvisée.

Cas de revoyure : Dans ce cas, les parties s'engagent à se rapprocher afin de convenir de nouvelles modalités de la présente promesse.

A défaut d'entente entre les parties dans le délai d'un mois à la date de saisine de l'autre par la partie la plus diligente, le BENEFCIAIRE pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente.

c) Dans l'hypothèse où le diagnostic susvisé révélerait, tant sur le terrain objet des présentes que sur les terrains avoisinants, l'existence d'une incompatibilité avec l'usage auquel le BENEFCIAIRE destine le terrain, ce dernier pourrait renoncer au bénéficiaire de l'une ou l'autre des conditions susvisées.

En conséquence de cette renonciation, le BENEFCIAIRE ferait la présente acquisition sans garantie de la part du PROMETTANT en raison des vices apparents ou cachés correspondants, dont le sol, le sous-sol, et les ouvrages pourraient être affectés au regard de la pollution, ledit bénéficiaire déclarant vouloir en faire son affaire personnelle.

#### **Absence de prescriptions archéologiques**

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive d'absence de prescriptions archéologiques préventives remettant en question le projet de construction, formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

- la conservation de tout ou partie du site vendu
- et/ou la modification du programme du BENEFCIAIRE, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 30 décembre 2016.

Toutefois, si à cette date des prescriptions notamment d'effectuer un diagnostic, puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé du laps de temps nécessaire :

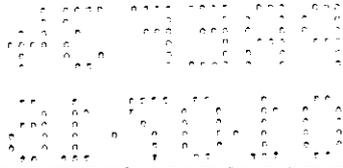
- à l'expiration du délai imparti par l'administration compétente pour les formuler,
- ou si l'administration compétente formule des prescriptions, à l'obtention de l'attestation prévue à l'article 22 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002, justifiant de l'accomplissement des prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification du programme du BENEFCIAIRE.

#### **Agrément de financement de logements sociaux par le bailleur**

Par ailleurs, les présentes sont conclues sous la condition suspensive d'obtention de l'agrément du financement des logements sociaux que le BENEFCIAIRE projette de réaliser par le BAILLEUR social.

#### **SANCTION EN CAS DE NON LEVEE D'OPTION PAR LE BENEFCIAIRE APRES REALISATION DE TOUTES LES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Dans l'hypothèse où toutes les conditions suspensives seraient levées et que le BENEFCIAIRE ne lèverait pas l'option, une somme de 5% du prix du terrain devrait être versées au PROMETTANT.



## **CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES**

### **GARANTIE DE POSSESSION**

Le PROMETTANT garantira le BENEFICIAIRE contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le PROMETTANT déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,
- 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.

### **GARANTIE DE JOUISSANCE**

Le PROMETTANT s'oblige à rendre le bien libre de toute location ou occupation.

### **GARANTIE HYPOTHECAIRE**

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

#### **SERVITUDES**

Le BENEFICIAIRE profitera ou supportera les servitudes s'il en existe.

Le PROMETTANT déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

### **ETAT DU BIEN**

Le BENEFICIAIRE prendra le BIEN dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans 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.

### **CONTENANCE**

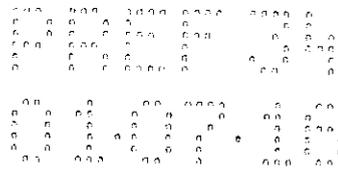
Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **Impôts locaux**

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

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



Conventionnellement le BENEFCIAIRE remboursera le jour de la signature de l'acte authentique au PROMETTANT la quote-part de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères allant du jour de la signature au 31 décembre. Ce règlement sera forfaitaire et définitif.

#### **AVANTAGE FISCAL LIE A UN ENGAGEMENT DE LOCATION**

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

#### **CONTRAT DE FOURNITURES**

Le PROMETTANT fera son affaire de la résiliation à ses frais de tous contrats de fourniture de fluides.

#### **ASSURANCE**

Le BENEFCIAIRE ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le BIEN et confèrera à cet effet mandat au PROMETTANT, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

#### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

### **CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES**

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME**

##### **Dispense d'urbanisme**

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

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

#### **DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**

##### **Absence d'opération de construction depuis dix ans**

Le PROMETTANT déclare :

- qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur le BIEN dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente,
- 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 sur le BIEN dans ce délai.

### **DIAGNOSTICS**

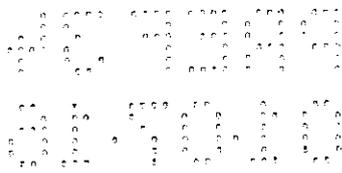
#### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le dossier de diagnostics techniques sera établi pour la signature de l'acte authentique, aux frais du PROMETTANT.

#### **Assainissement**

Le PROMETTANT déclare sous sa seule responsabilité :

- que l'immeuble est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.



Le BENEFCIAIRE, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la Commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la Commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais de l'intéressé aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques naturels, miniers et technologiques de moins de six mois est annexé.

#### **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.

### **DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES**

#### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
- base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
- base de données GEORISQUES

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

#### **Obligation générale d'élimination des déchets - Information**

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

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

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

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

Le BIEN n'est concerné par aucune disposition particulière.

## **FISCALITE**

### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Le PROMETTANT n'a pas effectué l'acquisition en qualité de personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts et n'a pas cette qualité à ce jour, seul le BENEFICIAIRE a la qualité d'assujetti.

La mutation concerne la vente d'un immeuble qui (après démolition pour la tranche 2) se trouvera en nature de terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Cet immeuble n'a pas déjà ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée lors de son acquisition par le PROMETTANT qui n'est pas une personne assujettie au sens de l'article 256-A du Code général des impôts.

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

- que le terrain acquis est destiné par lui, après démolition des constructions existantes, à la production d'un immeuble neuf tel que défini aux termes de l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts,
- qu'il prend l'engagement de construire dans un délai de quatre ans à compter de ce jour.

Les travaux ont l'objet et la consistance décrite aux présentes.

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 justifier, au plus tard dans les trois mois suivant l'expiration du délai de quatre ans, ou de la prorogation éventuelle dont il aurait pu bénéficier, de l'exécution des travaux et de la destination des locaux construits.

### **PLUS-VALUES**

**Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

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

### **TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE**

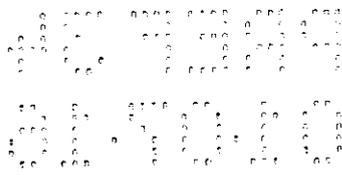
#### **Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts**

**Article 1529 II du Code général des impôts**

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

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

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



## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE**

Au cas de dissolution judiciaire du BENEFICIAIRE, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

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

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,
- l'exception : si la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au PROMETTANT, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

### **PROVISION SUR FRAIS**

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de trois cents euros (300,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers 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.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût des formalités préalables effectuées estimé conformément aux dispositions du décret 2016-230 du 26 février 2016 à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300,00 €), sera supporté :

- par le PROMETTANT si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par le BENEFICIAIRE dans tous les autres cas sauf s'il venait à exercer son droit de rétractation dans la mesure où il en bénéficie. Ce dernier requérant le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

## **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS - ELECTION DE DOMICILE**

### **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE – INFORMATION**

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement dans le délai d'un mois de ce jour.

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

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

### **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.

#### **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 de grande instance 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.

#### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les PARTIES peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

#### **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 peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des PARTIES, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu de leur extrait modèle K Bis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de MONTPELLIER pour CORIM ASSOCIES, de BEZIERS pour ANGELOTTI PROMOTION et par la production de son numéro SIREN pour le PROMETTANT.

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

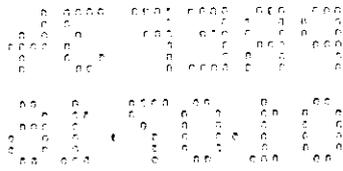
Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

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

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

#### **DONT ACTE sans renvoi**

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



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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.