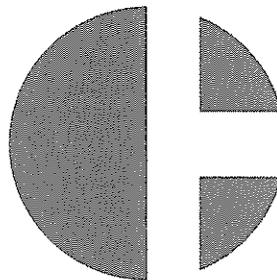


**PROMESSE DE VENTE
SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES
PAR LA COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS
AU PROFIT DE
LA SOCIETE SELESTE**

**(SAINT BRICE COURCELLES – PARC D'ACTIVITES LA MALLE
LOT B)**

BDE / SB

**OFFICE NOTARIAL REBOUL DELLOYE
18 rue de la tirelire – 51100 REIMS
Tel : 03.26.77.55.77**



**CHEUVREUX
REIMS**

100537101
BDE/SB/

INFORMATION PREALABLE

Les parties ci-après nommées, devant conclure entre elles un avant-contrat portant sur la vente d'un bien immobilier, ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée du présent avant contrat ne leur permettra pas de le faire publier au service de la publicité foncière.

En conséquence, si l'une des parties refuse ou est devenue incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourra pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties averties de cette situation déclarent néanmoins persister dans la conclusion entre elles d'un acte sous signatures privées.

Par suite, en cas de refus ou d'incapacité de l'une des parties, un procès-verbal authentique avec l'acte sous signatures privées pour annexe pourra, à la requête de l'autre partie, être dressé afin de constater cette défaillance, sans pour autant conférer une authenticité à l'acte ainsi annexé.

Ce procès-verbal pouvant alors être publié au fichier immobilier dans l'attente d'une décision judiciaire.

Il est fait observer que si la durée de validité, prorogée ou non, d'une promesse de vente consentie par une personne physique, est supérieure à dix-huit mois, la promesse de vente doit être faite en la forme authentique, et ce à peine de nullité.

SOMMAIRE

INFORMATION PREALABLE.....	1
PROMESSE DE VENTE.....	4
1 PROMETTANT	4
2 BENEFICIAIRE	4
3 QUOTITES ACQUISES	4
4 DECLARATIONS DES PARTIES	4
5 Documents relatifs a la capacité des parties	4
6 Présence - représentation.....	4
7 DELIVRANCE DE L'INFORMATION.....	5
8 EXPOSE	6
9 OBJET DU CONTRAT PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE	7
10 TERMINOLOGIE	8
11 IDENTIFICATION DU BIEN.....	9
11.1. Désignation	9
11.1.1. Descriptif de terrain	9
11.1.2. Bornage	10
11.1.3. Accès au BIEN.....	10
12 identification DES MEUBLES	10
13 AUTORISATION ADMINISTRATIVE – CREATION DU LOTISSEMENT	10
14 PROJET DE CONSTRUCTION.....	11
15 Effet relatif.....	12
16 CARACTERISTIQUES	12
17 DELAI.....	12
18 EXECUTION	12
19 PROPRIETE JOUISSANCE	13
20 PRIX - CONDITIONS FINANCIERES	13
21 PRIX.....	13
22 Frais	14
23 Négociation	15
24 STIPULATION DE PENALITE	15
24.1. Séquestre	15
25 Réserves et conditions suspensives.....	16
25.1. Réserves	16
25.1.1. Réserve du droit de préemption	16
25.2. Conditions suspensives	16
25.2.1. Conditions suspensives de droit commun.....	17
25.2.2. Conditions suspensives particulières dans l'intérêt du BENEFICIAIRE ou de son substitué	17
25.2.3. Obtention de prêts	19
26 Conditions et déclarations générales.....	20
26.1. Garantie de possession	20
26.2. Garantie de jouissance	21
26.3. Garantie hypothécaire	21
26.4. Servitudes	21
26.5. Etat du bien	21
26.6. Contenance	22
26.7. Impôts et taxes.....	22
26.7.1. Impôts locaux.....	22
26.8. Contrat d'affichage	22
27 CONDITIONS PARTICULIERES.....	22
27.1. Pacte de préférence	22
27.2. Faculté de rémère	23
28 ASSOCIATION SYNDICALE	25
29 DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME.....	25
29.1. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE	25

29.2. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES – AVERTISSEMENT	25
30 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION	26
30.1. Absence d'opération de construction depuis dix ans.....	26
30.2. Rappel des articles 1792 et suivants	27
31 INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION – AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS.....	27
31.1. Dispositions générales	27
31.2. Raccordement aux réseaux	28
31.3. Assurance-construction.....	29
31.4. Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage.....	29
31.5. Conservation des factures des travaux.....	29
32 PROXIMITE DE SECTEURS D'ACTIVITES	29
33 DIAGNOSTICS	29
33.1. Diagnostics techniques	29
33.1.1. Termites.....	29
33.1.2. Mérules	30
33.1.3. Radon	30
33.2. Diagnostics environnementaux.....	31
33.2.1. Assainissement	31
33.2.2. Etat des risques et pollutions.....	31
33.2.3. Aléa – Retrait gonflement des argiles	32
34 Situation environnementale	32
34.1. Consultation de bases de données environnementales	32
34.2. Protection de l'environnement.....	32
34.3. Transformateur a pyralène.....	34
35 FISCALITE.....	34
35.1. Régime fiscal de la vente	34
35.2. Taxe sur la cession de terrain devenu constructible.....	35
35.2.1. Taxe prévue par l'article 1529 du Code général des impôts.....	35
35.2.2. Taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts	35
36 plus-values	35
37 FACULTE DE SUBSTITUTION	36
38 AUTORISATION ET POUVOIRS DONNES AU BENEFICIAIRE.....	36
39 Dispositions transitoires	37
39.1. Sinistre pendant la durée de validité de la promesse	37
39.2. Obligation de garde du promettant.....	37
39.2.1. Entretien, réparation	37
39.3. Conventions particulières – information des parties	37
39.4. Résiliation d'engagement par les ayants droit du bénéficiaire.....	38
39.5. Nouveaux états – constats - diagnostics	38
40 PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE	38
41 RÉMUNERATION liée à la préparation et rédaction	38
42 ENREGISTREMENT	38
43 RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE.....	38
43.1. POUVOIRS	39
44 ELECTION DE DOMICILE	39
45 COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS	39
45.1. Absence de faculté de rétractation.....	39
46 Affirmation de sincérité	39
47 CONCLUSION DU CONTRAT	39
48 DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE	39
49 Mention sur la protection des données personnelles	40
50 DISJONCTION DES PIECES JOINTES.....	40

PROMESSE DE VENTE

1 PROMETTANT

La **COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS**, dont le siège est à REIMS (51100), 3 rue Eugène Desteuque, identifiée au SIREN sous le numéro 200067213.

2 BENEFICIAIRE

La Société dénommée **SELESTE, SAS**, société par actions simplifiée au capital de 61.860 €, dont le siège est à MEAUX (77100), 26 avenue Christian Doppler, identifiée au SIREN sous le numéro 418580015 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX.

3 QUOTITES ACQUISES

La Société dénommée SELESTE acquiert la pleine propriété.

4 DECLARATIONS DES PARTIES

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- Que sa comparution et sa qualité indiquées en tête des présentes sont exacts.
- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
- Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- Que cette société n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

5 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.
- Statuts.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes, et sont ci-joints.

6 PRESENCE - REPRESENTATION

- La **COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS** est représentée à l'acte par Madame Nathalie MIRAVETE agissant en sa qualité et autorisée à l'effet des présentes, en vertu :

1°/ de la délibération du conseil Communautaire de la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS n° CC-20202-72 en date du 10 juillet 2020 rendue exécutoire le 15 juillet 2020 à laquelle est annexé le procès-verbal de l'installation du Conseil Communautaire et de l'élection de la Présidente de la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS, de la délibération du Conseil Communautaire n° CC-2020-74 du 10 juillet 2020 d'élection des vice-présidents et membres du Bureau reçue au contrôle de légalité le 15 juillet 2020, de la délibération du Conseil Communautaire de l Communauté Urbaine du Grand Reims n° CC-20202-77 en date du 10 juillet 2020 rendue exécutoire le 15 juillet 2020 portant délégation du Conseil Communautaire au Bureau et à la Présidente, de l'arrêté de la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS n° CUGR-SA-20202-129 du 13 novembre 2020 conférant notamment délégation de signature à Madame Nathalie MIRAVETE reçu au contrôle de légalité le 13 novembre 2020.

2°/ et spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu de l'article L 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et de la décision du Bureau Communautaire n° BC-2021-47 en date du 22 avril 2021, ci-jointe, reçue en Préfecture le 23 avril 2021, et visant l'avis du Service du Domaine n° 2021-51474-10112 en date du 4 mars 2021.

La représentante de la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS déclare que la décision susvisée n'a fait l'objet d'aucun recours à ce jour après du Tribunal Administratif.

- La Société dénommée SELESTE est représentée à l'acte par Monsieur Nicolas GOOSENS, Président de la société.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision des associés en date du 15 juin 2021, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe.

7 DELIVRANCE DE L'INFORMATION

Préalablement à la signature de la présente promesse, les **PARTIES** précisent que le **PROMETTANT** a mis à la disposition du **BENEFICIAIRE** et de ses conseils un ensemble de documents afin de lui permettre d'analyser le **BIEN**, de réaliser ses propres recherches et d'apprécier ainsi la situation tant juridique, que technique, environnementale, fiscale et administrative du **BIEN**.

C'est ainsi que le **BENEFICIAIRE** reconnaît que préalablement aux présentes :

- il a procédé tant par lui-même, que par l'intermédiaire de ses conseils, à la visite attentive du **BIEN**.
- il a pu, accompagné de ses conseils, procéder à une étude juridique, fiscale, administrative environnementale et technique approfondie du **BIEN**,

Par conséquent, le **BENEFICIAIRE** reconnaît :

- que la valorisation du **BIEN** et son consentement aux présentes, tiennent compte des points particuliers qu'il a librement analysés préalablement à la signature de la Promesse.
- qu'il a pris en considération tant pour l'évaluation du **BIEN** que pour l'acceptation des charges et conditions du présent acte, le résultat des investigations ci-dessus.

Le **BENEFICIAIRE** se déclare également satisfait de l'ensemble des documents et informations qui a été mis à sa disposition et à celle de ses conseils pour examen et il n'émet aucune réserve à ce titre.



(Handwritten signatures)

Dans ces conditions, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que l'acquisition du **BIEN** intervient en l'état et à ses risques et périls, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du **PROMETTANT**, à l'exception de la garantie d'éviction de l'article 1626 et suivants du Code Civil portant sur le droit de propriété, des garanties légales dont le **PROMETTANT** ne peut s'exonérer en raison de sa qualité et des autres garanties expressément consenties aux termes de la promesse et de l'acte authentique de vente qui en sera la suite.

Le **BENEFICIAIRE** fera ainsi son affaire personnelle notamment des contraintes, contre-performances et vices apparents ou cachés de tous ordres, juridiques, administratifs, fiscaux, physiques et techniques susceptibles d'affecter ou qui ont pu affecter le **BIEN**, de sa situation au regard de l'environnement, de son usage et de sa destination, le **PROMETTANT** ne pouvant et ne devant être inquiété pour quelque cause que ce soit à ce sujet.

Il est en outre rappelé que le **PROMETTANT** a souhaité ne contracter qu'après avoir laissé au **BENEFICIAIRE** un délai suffisant pour analyser l'ensemble des documents et informations.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît que cette acquisition intervient sans autres déclarations et garanties que celles expressément et limitativement prévues aux présentes et qu'il ne peut se prévaloir d'une quelconque déclaration ou garantie tacite ou implicite.

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

8 EXPOSE

Création de la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS

Reprise des biens, droits et obligations :

Aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 15 septembre 2016, modifié les 30 novembre 2016 et 31 décembre 2016, il est créé à compter du 1^{er} janvier 2017 un nouvel établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dénommé COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS. Ce nouvel établissement est issu de la fusion-extension-transformation en communauté urbaine de la Communauté d'Agglomération de Reims Métropole, de la Communauté de Communes de Beine-Bourgogne, de la Communauté de Communes Champagne Vesle, de la Communauté de Communes du Nord Champenois, de la Communauté de Communes Fismes Ardre et Vesle, de la Communauté de Communes de la Vallée de la Suippe, de la Communauté de Communes des Rives de la Suippe, de la Communauté de Communes Vesle et Coteaux de la Montagne de Reims et des Communes d'Anthenay, Aougny, Bligny, Brouillet, Chambrecy, Chaumuzy, Cuisles, Jonquery, Lagery, Lhéry, Marfaux, Olizy-Violaine, Poilly, Pourcy, Romigny, Sarcy, Tramery et Ville-en-Tardenois.

Ce nouvel établissement public de coopération intercommunale est distinct des personnes morales fusionnées ; il appartient à la catégorie des communautés urbaines.

En application de l'article L. 5211-41-3 du Code Général des collectivités territoriales qui dispose notamment que « *L'ensemble des biens, droits et obligations des établissements publics de coopération intercommunale fusionnés sont transférés à l'établissement public issu de la fusion.* », le présent acte est établi directement au profit de la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS.

Antérieurement :

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici rappelé que la communauté d'agglomération dénommée REIMS METROPOLE (SIREN 200 033 686) avait été créée aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 24 août 2012, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013.

La communauté d'agglomération dénommée REIMS METROPOLE (SIREN 200 033 686) était issu de la fusion de la Communauté d'Agglomération dénommée REIMS METROPOLE (SIREN 245 100 011) et de la communauté de communes de Taissy et du rattachement des communes de Sillery, Champigny et Cernay les Reims. Il s'agissait d'un établissement public distinct des personnes morales alors fusionnées, appartenant à la catégorie des communautés d'agglomération.

La communauté d'agglomération dénommée REIMS METROPOLE (SIREN 245 100 011) était antérieurement dénommée la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE REIMS (CAR).

Domaine Public – Exclusion

Il résulte de l'article L2211-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques les dispositions suivantes :

*« Font partie du **domaine privé** les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui ne relèvent pas du domaine public par application des dispositions du titre 1er du livre 1er.*

*Il en va notamment ainsi des **réserves foncières** et des biens immobiliers à usage de bureaux, à l'exclusion de ceux formant un ensemble indivisible avec des biens immobiliers appartenant au domaine public. »*

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** constitue une réserve foncière au sens de la loi et notamment des articles L 221-1 et L300-1 du Code de l'urbanisme

Absence de droit de rétractation

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

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

Projet d'acte

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

CECI EXPOSE il est passé à la présente Promesse synallagmatique sous conditions suspensives, objet des présentes :

9 OBJET DU CONTRAT **PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE**

Le **VENDEUR-PROMETTANT** s'engage irrévocablement à vendre à l'**ACQUEREUR-BENEFICIAIRE** qui s'engage irrévocablement à acquérir, sous les conditions ci-après relatées, le **BIEN** ci-dessous identifié.

Le **VENDEUR-PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

En conséquence, et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives, le **PROMETTANT** s'engage à vendre au **BENEFICIAIRE** qui s'engage à acquérir, le **BIEN** tel qu'il existe, s'étende, se poursuive et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, ainsi que tout immeuble par destination pouvant en dépendre.

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent que les conditions et les termes des présentes ont été librement négociés entre eux et que la promesse est un contrat de gré à gré au sens du nouvel article 1110 alinéa 1er du Code civil.

La **PROMESSE** est divisible de toutes autres conventions dont elle dépendrait par dérogation au nouvel article 1186 du Code civil, et ce sans préjudice de l'application des stipulations des présentes.

Les **PARTIES** sont averties par le Notaire Soussigné et le Notaire Participant de la nécessaire transmission des informations déterminantes entre elles au sens du nouvel article 1112-1 du Code civil.

Les **PARTIES** confirment, chacune en ce qui la concerne, que par la signature des présentes, i) elles ont pu échanger toutes les informations qu'elles jugent déterminantes et ayant un lien direct et nécessaire avec l'acquisition du **BIEN** à la date des présentes, au sens du nouvel article 1112-1 du Code civil et ii) avoir un intérêt économique à signer le présent contrat.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il a transmis de bonne foi les documents et les informations dont il dispose et qui lui ont semblé déterminants pour le **BENEFICIAIRE** dans l'appréciation de la valorisation et de la situation juridique, technique, administrative, fiscale et environnementale du Bien.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît qu'il a pu, avec ses conseils, apprécier la situation tant juridique que technique, fiscale, environnementale et administrative ainsi que poser toutes les questions au Vendeur et obtenir les réponses qu'il juge satisfaisantes.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît qu'il a pu apprécier les risques pouvant résulter d'un changement de circonstances imprévisibles postérieures à la **PROMESSE** et accepte d'assumer tout risque d'une exécution excessivement onéreuse en découlant, sans pouvoir remettre en cause les termes et conditions de la **PROMESSE**. Il renonce en conséquence à appliquer les dispositions et termes du nouvel article 1195 du Code civil.

10 TERMINOLOGIE

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

- **ACTE DE VENTE** : désigne l'acte authentique qui constatera la réalisation de la **PROMESSE**. Cet acte sera reçu par Maître Baptiste DELLOYE, notaire à REIMS, avec la participation de Maître Christophe LE GUYADER, notaire à LAGNY SUR MARNE.
- **ANNEXE(S)** : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents joints aux présentes et formant un tout indissociable avec l'Acte. Chaque Annexe est rédigée ou établie sous la seule responsabilité de son auteur.
- **BENEFICIAIRE** : désigne l'**ACQUEREUR-BENEFICIAIRE**, ou dans le corps de l'acte son représentant, dont la comparution figure à l'article « **BENEFICIAIRE** », en cas de pluralité, les bénéficiaires contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- **BIEN(S)** : désigne le bien objet de la présente promesse de vente constituant un terrain à bâtir.

- **PARTIES** : désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- **PROJET DE CONSTRUCTION** : Désigne le projet de construction de l'Acquéreur précisé à l'Article « PROJET DE CONSTRUCTION » de la présente PROMESSE
- **PROMESSE** : désigne la présente promesse synallagmatique de vente sous seings privés et ses annexes.
- **PROMETTANT** : désigne le VENDEUR-PROMETTANT, ou dans le corps de l'acte son représentant, dont la comparution figure à l'article « PROMETTANT »,

Interprétation

Les titres attribués aux paragraphes de l'Acte n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

Jusqu'à la Signature de l'Acte de Vente, les relations entre les **PARTIES** seront régies par les stipulations de la PROMESSE.

Postérieurement à cette date, les relations entre les **PARTIES** seront régies par l'Acte de Vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la PROMESSE et de l'Acte de Vente, les stipulations de l'Acte de Vente prévaudront.

Il est convenu entre les **PARTIES** que les stipulations de l'Acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature des présentes.

Forme des engagements et déclarations

Les **PARTIES** et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de l'Acte seront indiqués comme émanant directement des **PARTIES**, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

11 IDENTIFICATION DU BIEN

11.1. DESIGNATION

A SAINT-BRICE-COURCELLES (MARNE) (MARNE) 51370 Lieu-dit LES COIDES.

Une parcelle de terrain.

Portant le numéro B du lotissement dénommé Zone d'Activités « La Malle ».

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	300	LES COIDES	00 ha 30 a 97 ca

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

Un extrait de plan cadastral est joint.

11.1.1. Descriptif de terrain

Un état descriptif de terrain établi par TERRA, Géomètres-Experts à CHAMPIGNY (51370) le 26 avril 2021 est ci-joint.

11.1.2. Bornage

Un plan de bornage établi par TERRA, Géomètres-Experts à CHAMPIGNY (51370) le 19 avril 2021, est ci-joint.

11.1.3. Accès au BIEN

Le BIEN sera accessible directement depuis le domaine public.

12 IDENTIFICATION DES MEUBLES

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

13 AUTORISATION ADMINISTRATIVE – CREATION DU LOTISSEMENT

La création du lotissement « Parc d'activité de la Malle » a été autorisée aux termes d'un permis d'aménager délivré sous le numéro PA 051 474 09 J 0001 le 30 novembre 2009 par le Maire de SAINT BRICE COURCELLES au profit de REIMS METROPOLE. Cet arrêté est ci-après littéralement repris :

« Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE pour lotir un terrain d'une superficie de 153 370 mètres carrés cadastré section AC n°1, 8 (pour partie), 186 (pp), 187 (pp), 188 (pp), 230 et 233, tel qu'il est délimité par un tireté de couleur rouge, sur le plan joint en annexe I au présent arrêté (annexe I : PA3 : plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords).

Article 2

La division s'effectuera conformément au plan de composition joint en annexe II (Annexe 2 = PA4 : plan de composition de l'ensemble du projet).

Le nombre maximum de lots constructibles est de 19.

La surface de plancher hors d'œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 99 000 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots se fera par application du Coefficient d'occupation du Sol (C.O.S.) de 7m³/m² de parcelle sur chaque tel que fixé par les dispositions de l'article 14 du règlement du lotissement joint en annexe IV (=PA10 : règlement).

Article 3

Les travaux dont le programme est défini par les annexes n°III a et III b (PA 8.1 et PA 8.2 : programme et plan des travaux d'équipement) devront être commencés avant le 30 novembre 2011.

A défaut, ou si mes travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année, le permis d'aménager sera périmé.

Article 4

Les prescriptions archéologiques énoncées dans l'arrêté préfectoral annexé (annexe A) au présent arrêté sont un préalable à la réalisation des travaux de viabilité, conformément aux dispositions de l'article R425-31 du code de l'urbanisme.

Article 5

Les prescriptions émises par les services départementaux d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) et figurant en annexe « B » au présent arrêté, devront être strictement respectées.

Article 6

Les prescriptions émises par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Champagne Ardenne et figurant en annexe « C » au présent arrêté devront être strictement respectées.

Article 7

Les prescriptions suivantes devront être respectées : Aucun rabattage de nappe ne sera autorisé, y compris en phase de chantier. En ce qui concerne les voies et leurs accès par les véhicules de collecte de déchets : le véhicule de collecte devra circuler suivant les règles du code de la route ; la structure de la chaussée devra être adaptée au passage d'un véhicule poids lourd dont la charge est de treize tonnes par essieu. Le rayon externe des virages ne sera pas inférieur à douze mètres cinquante. Les impasses devront comporter à leurs extrémités, une aire de retournement. Pour les voies ne remplissant pas les conditions fixées ci-dessus, les récipients autorisés seront présentés en bordure de la voie desservie la plus proche, sur une aire de stockage prévue à cet effet.

Article 8

En application de l'article R442-18a) du code de l'urbanisme, les Permis de Construire des constructions à édifier sur les lots pourront être accordés à l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constatés conformément aux articles R462-1 à R462-10 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire, à la date de forclusion du délai de contestation de la DAACT.

Article 9

Aucune mutation entre vifs ou location concernant les lots créés ne pourra intervenir avant l'exécution des prescriptions énoncées au présent arrêté.

Article 10

Les constructions édifiées sur les lots respecteront les dispositions du règlement de lotissement joint en annexe IV au présent arrêté (=PA10 règlement).

Fait le 30 novembre 2009
Le Maire»

Dépôt de pièce du lotissement

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté sus visé, a été déposé au rang des minutes de Maître Laurence REBOUL-DELLOYE notaire à REIMS (Marne), le 21 septembre 2016.

Cahier des charges du lotissement

Demeure joint aux présentes et à l'acte de dépôt susvisé le cahier des charges du lotissement dénommé « règlement en complément des règles d'urbanisme en vigueur ».

Le BENEFCIAIRE déclare avoir reçu préalablement aux présentes une copie dudit cahier des charges du lotissement et s'engage à respecter les stipulations.

14 PROJET DE CONSTRUCTION

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

Le BENEFCIAIRE entend édifier sur ce BIEN les constructions suivantes :

Construction d'un bâtiment pour l'installation d'un crématorium pour animaux d'une surface de plancher prévisionnelle de 400 m² environ.

15 EFFET RELATIF

Transfert de propriété suivant acte à recevoir par Maître Baptiste DELLOYE, notaire à REIMS préalablement à la réitération des présentes par acte authentique.

16 CARACTERISTIQUES

Il s'est formé entre les parties une promesse synallagmatique dans les termes du premier alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel ou pour les causes que la loi autorise, et ce conformément aux dispositions de l'article 1193 du même Code.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** consent définitivement, pour sa part, à la vente et est débiteur de l'obligation de transférer la propriété au **BENEFICIAIRE** qui accepte d'acquérir aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer à quiconque des droits personnels ou réels, ou des charges mêmes temporaires sur le **BIEN**, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer l'état ou de causer une dépréciation du **BIEN**, si ce n'est avec le consentement écrit et préalable du **BENEFICIAIRE**.
Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni aucune détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Toute rétractation unilatérale de volonté de l'une des parties sera inefficace sauf application éventuelle de la faculté de rétractation légale du **BENEFICIAIRE** et des cas prévus dans le présent contrat.

17 DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le **16 DECEMBRE 2022**, à seize heures.

En cas de réalisation des conditions suspensives entraînant la perfection du contrat de vente au sens de l'article 1589 du Code civil, les parties s'obligent à constater par acte authentique la réalisation définitive de la vente et le transfert de propriété au plus tard à cette date.

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

18 EXECUTION

Pour être valable, la réalisation de la vente devra être accompagnée ou précédée du versement des frais entre les mains du notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente.

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

- l'obligation, aux termes des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier, de régler les frais exclusivement par virement,

- l'obligation de fournir une attestation bancaire justifiant de l'origine des fonds sauf si ces ceux-ci résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

L'acte constatant la réalisation des présentes et le transfert de propriété sera reçu par Maître Baptiste DELLOYE, notaire à REIMS, avec la participation de Maître Christophe LE GUYADER, notaire à LAGNY SUR MARNE.

Le délai ci-dessus indiqué est constitutif du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter. Par suite, alors que la ou les conditions suspensives seraient réalisées et les documents nécessaires à la perfection de l'acte obtenus et que l'acte authentique de vente ne soit pas signé dans le délai convenu, la partie la plus diligente procédera par acte d'huissier au domicile élu aux présentes à une mise en demeure de signer l'acte authentique en l'office notarial du notaire susnommé.

Cette mise en demeure sera faite à jour et heure fixés entre le cinquième et le dixième jour ouvré suivant la réception de la mise en demeure.

La date figurant en tête de l'acte fait partir le délai.

Les délais s'exprimant en jours, le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui le fait courir ne compte pas.

Tout délai expire le dernier jour à 24 heures.

Le délai qui expirerait un samedi, dimanche ou un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

A la date fixée dans la mise en demeure, il sera procédé :

- soit à la signature de l'acte authentique de vente aux conditions fixées aux présentes,
- soit à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel il sera constaté le défaut de l'autre partie. Dans ce dernier cas, l'auteur de la convocation pourra :
 - soit poursuivre judiciairement la réalisation de la vente ;
 - soit reprendre purement et simplement sa liberté.

Ce choix s'effectuera dans le procès-verbal qui sera notifié à la partie défaillante par voie d'huissier avec effet au jour de la notification.

En outre, en cas de défaut du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** percevra l'indemnité d'immobilisation éventuellement convenue aux présentes, et en cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** percevra le montant prévu à la stipulation de pénalité convenue aux présentes.

19 PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

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

20 PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

21 PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **TRENTE-SIX EUROS (36,00 EUR) hors taxes (HT)** par m² de terrain cédé, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.



CHEUVREUX
REIMS

Soit pour un terrain cédé de **3.097 m²**, un prix HT de **CENT ONZE MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (111 492,00 EUR)**.

Auquel prix s'ajoutera la taxe sur la valeur ajoutée qui sera calculée sur la marge comprise.

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

Le PRIX se décompose comme suit :

- Prix de vente hors taxe : **111.492 euros**, soit 36,00 euros HT par m²
- Assiette de calcul de la TVA sur marge : 87.092,00 €
- TVA sur marge au taux de 20% : 17.418,40 €
- **Prix toutes taxes comprises (TTC) : 128.910,42 €**

Calcul de la TVA sur marge

Le montant de la marge réalisée au titre de la présente cession est de 87.092,00 €. Par conséquent, la taxe sur la valeur ajoutée perçue sur la marge au taux de 20.00 % et calculée conformément aux dispositions de l'article 268 du Code Général des Impôts et du rescrit fiscal n° 2010/21 du 06 avril 2010, est d'un montant de 17.418,40 €.

* Prix de Vente hors TVA :	111.492,00 €
* Sous déduction Prix de Revient :	24.400,00 €
Soit un solde soumis à TVA de :	87.092,00 €
	<u> x 20,00 %</u>
TVA sur marge	17.418,40 €

22 FRAIS

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

Les frais sont estimés à un montant provisionnel de **trois mille cent euros (3.100,00 eur)**, avec un engagement fiscal de construire du **BENEFICIAIRE**.

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

Relevé d'identité Bancaire										
	Recette des Finances 136 rue Gambetta 51100 REIMS			Domiciliation : RECETTE DES FINANCES						
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB			
		40031	00001	0000171332E	91					
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
				FR79	4003	1000	0100	0017	1332	E91
SELARL Laurence REBOUL-DELLOYE et Baptiste DELLOYE 18 rue de la Tirelire 51100 REIMS				Identifiant International de la Banque (BIC)						
				CDCG FR PP						

23 NEGOCIATION

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

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

24 STIPULATION DE PENALITE

Au cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devra verser à l'autre partie la somme de ONZE MILLE CENT QUARANTE-NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES (11 149,20 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire, il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

24.1. SEQUESTRE

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les DIX (10) jours des présentes, et ce à titre de dépôt de garantie entre les mains de Madame Valérie CALLET, comptable en l'étude de Maître Baptiste DELLOYE, notaire à REIMS, dont les références bancaires sont mentionnées ci-dessus, qui est constitué séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code civil, une somme de CINQ MILLE CINQ CENT SOIXANTE-QUATORZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (5 574,60 EUR).

En cas de non-versement de cette somme à la date convenue, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **PROMETTANT**.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera au compte du tiers convenu jusqu'à la réitération par acte authentique de vente.



En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement, le **BENEFICIAIRE** en s'en dessaisissant et le **PROMETTANT** en en restituant le double.

Cette somme viendra en déduction du prix et des frais de l'acte dus par le **BENEFICIAIRE** lors de la réalisation de l'acte authentique.

Pour le cas où le **BENEFICIAIRE** userait de la faculté de rétractation, dans la mesure où il en bénéficie, la somme séquestrée lui sera restituée au nominal et le séquestre déchargé de sa mission par l'envoi de cette somme dans le délai de 21 jours prévu par la loi.

Le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer le dépôt de garantie versé, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes, que s'il justifie de la non-réalisation, hors sa responsabilité telle qu'elle est indiquée au premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil, de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-dessus énoncées, ou de l'exercice d'un droit de préemption.

Dans le cas contraire, cette somme restera acquise au **PROMETTANT**, par application et à due concurrence de la stipulation de pénalité ci-dessus, sous déduction des frais et débours pouvant être dus au rédacteur des présentes.

A défaut d'accord entre les parties, la somme restera bloquée en la comptabilité du détenteur des fonds jusqu'à production d'un jugement ordonnant la restitution du dépôt au **BENEFICIAIRE** ou sa perte en faveur du **PROMETTANT**.

Difficulté entre les PARTIES

En cas de difficultés entre les PARTIES sur le sort de la pénalité, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La Partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement pourra être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre qui ne sera pas juge des pièces qui lui seront fournies est dès à présent autorisé à consigner les sommes nanties à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS avec indication de l'affectation ci-dessus stipulée.

Décharge

Le séquestre sera bien et valablement déchargé de plein droit de son mandat par la remise des sommes nanties conformément aux indications qui précèdent.

25 RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

25.1. RESERVES

25.1.1. Réserve du droit de préemption

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

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

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

25.2. CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

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

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

La partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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

25.2.1. Conditions suspensives de droit commun

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

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

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

25.2.2. Conditions suspensives particulières dans l'intérêt du BENEFICIAIRE ou de son substitué

25.2.2.1. Obtention d'un permis de construire

o Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire exprès, exécutoire et définitif, avant le **16 novembre 2022** pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération décrite au paragraphe « Projet de construction ».

Il est précis que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire et ce dans le délai de **31 décembre 2021**, à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, la présente promesse sera caduque, si bon semble au **PROMETTANT**.

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

o Mise en œuvre :

Le permis étant accordé expressément, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

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

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

o Affichage du permis de construire

L'affichage sur le terrain du permis de construire est assuré par les soins du bénéficiaire du permis sur un panneau rectangulaire dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres.

Le panneau indique le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire, le nom de l'architecte auteur du projet architectural, la date de délivrance, le numéro du permis, la nature du projet et la superficie du terrain ainsi que l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également, en fonction de la nature du projet :

- Si le projet prévoit des constructions, la surface de plancher autorisée ainsi que la hauteur de la ou des constructions, exprimée en mètres par rapport au sol naturel.
- Si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus.
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- Si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des bâtiments à démolir.

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

25.2.2.2. Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait administratif de ce permis.

25.2.2.3. Archéologie Préventive

Qu'il ne soit formulé aucune prescription de fouilles au titre de l'archéologie préventive dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Précision étant ici faite qu'il résulte de l'arrêté n°2011/242 en date du 20 mai 2011 qu'il ne sera pas prescrit de travaux au titre de l'archéologie préventive sur le lot b du lotissement si les fondations ne sont pas édifiées à un niveau inférieur à la cote NGF 75,5.

Ce dont le **BENEFICIAIRE** reconnaît en avoir été parfaitement informé avant ce jour.

Ainsi dans l'hypothèse où le projet devrait comprendre obligatoirement des fondations au-delà de cette limite NGF, ce qui entraînerait la prescription de fouilles au titre de l'archéologie préventive, il devra faire savoir au **PROMETTANT** dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de la réception de la prescription desdites fouilles, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa volonté de bénéficier de la présente condition suspensive ou de renoncer à son bénéfice.

25.2.2.4. Condition suspensive d'obtention d'une autorisation environnementale (ICPE)

Compte tenu de la destination du **BIEN** envisagée par le **BENEFICIAIRE**, les présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention d'une autorisation environnementale ICPE au sens des articles L 181-1 et suivants du Code de l'environnement purgé de tout recours et de tout retrait, qui devra intervenir au plus tard le **16 novembre 2022**.

Cette autorisation devra porter sur le projet de création d'un crématorium animalier (rubrique 2740).

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer le dossier complet au plus tard le **30 décembre 2021** et à apporter la preuve d'un tel dépôt par tous moyens auprès du **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** pourra néanmoins renoncer à se prévaloir de cette condition suspensive.

Si cet arrêté est refusé, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à en informer le **VENDEUR** dans les vingt (20) jours ouvrés de la réception du refus, par la remise par courrier RAR.

À défaut d'une telle renonciation et en l'absence de cette autorisation administrative, les présentes seront caduques sans indemnité de part, ni d'autre.

Il est convenu que cet arrêté dont l'obtention est érigé ci-avant en condition suspensive ne doit pas faire l'objet de recours, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part des tiers ou retrait administratif.

25.2.3. Obtention de prêts

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

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

- Que leur montant total soit d'un maximum de trois cent mille euros (300 000,00 eur) ;
- Que les taux fixes d'intérêts, hors assurance, et les durées entraînent un montant total d'échéances mensuelles constantes, assurance non comprise, d'un maximum de 2,00 %.
- Durée maximum : 15 ans ;
- Que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le **BIEN** ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques, ainsi que par une assurance décès invalidité.

- **Particularité** : le **BENEFICIAIRE** aura la possibilité de substituer à un financement bancaire un financement par crédit-bail immobilier, sans préjudice du fonctionnement de la présente condition suspensive.

Il s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts dans le délai de quinze jours calendaires à compter de la signature des présentes, et à en justifier à première demande du **PROMETTANT** par tout moyen de preuve écrite.

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitif(s) de prêts au plus tard le **30 septembre 2022**. Cette obtention devra être portée à la connaissance du **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci-dessus.

A défaut de réception de cette lettre dans le délai fixé, le **PROMETTANT** aura la faculté de mettre le **BENEFICIAIRE** en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition.

Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que le **BENEFICIAIRE** ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les présentes seront donc caduques de plein droit, sans autre formalité, et ainsi le **PROMETTANT** retrouvera son entière liberté mais le **BENEFICIAIRE** ne pourra recouvrer l'indemnité d'immobilisation qu'il aura, le cas échéant, versée qu'après justification qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait ; à défaut, l'indemnité d'immobilisation restera acquis au **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.

Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.

Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

"La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement."

Par suite, toute demande non conforme aux stipulations contractuelles quant au montant emprunté, au taux et à la durée de l'emprunt entraînera la réalisation de la condition suspensive.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente condition suspensive, le **BENEFICIAIRE** devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente condition suspensive,

- et se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au **PROMETTANT** à son domicile élu, du refus de ce ou ces prêts.

Il est rappelé qu'à défaut par le **BENEFICIAIRE** de se prévaloir de la non-réalisation de la présente condition suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

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

26 CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

26.1. 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,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- 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.

26.2. GARANTIE DE JOUISSANCE

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

26.3. 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.

26.4. SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude qui ne serait pas relatée aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme.

26.5. ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, 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**.



26.6. CONTENANCE

La surface du terrain est garantie par le plan de bornage.

26.7. IMPOTS ET TAXES

26.7.1. Impôts locaux

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

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

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

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera au **PROMETTANT**, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office Notarial de Maître Baptiste DELLOYE, notaire susnommé, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties, et ce à première demande en suite de la réitération des présentes par acte authentique.

26.8. CONTRAT D'AFFICHAGE

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

27 CONDITIONS PARTICULIERES

27.1. PACTE DE PREFERENCE

La société dénommée SELESTE, ou toute personne physique ou morale qu'elle entendrait se substituer, déclare prendre l'engagement, pour une durée de trois (3) années à compter de la signature de l'ACTE DE VENTE, pour le cas où elle se déciderait à vendre la parcelle ci-dessus désignée, même par fractions, de gré à gré ou aux enchères publiques, qu'elle ait ou non reçu des offres de tiers, de faire connaître à la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS, vendeur aux présentes, ou ses ayants-droit, le prix demandé ou offert, ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquelles elle serait disposé à traiter et à lui notifier par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège (ou par acte d'huissier).

A ces prix, modalités de paiement et conditions, elle s'engage à donner la préférence sur tout autre amateur, à la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS, vendeur aux présentes qui, en conséquence, aura le droit d'exiger que l'immeuble ou la fraction d'immeuble dont s'agit lui soit vendu pour ces mêmes prix, modalités de paiement et conditions.

La date de l'avis de réception de cette lettre par la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS, vendeur aux présentes (ou de l'acte d'huissier) fixera le point de départ d'un délai de deux (2) mois avant l'expiration duquel elle devra, par lettre recommandée avec avis de réception (ou par acte d'huissier), faire connaître au **BENEFICIAIRE**, ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS, vendeur aux présentes, sera définitivement déchu de ce droit.

A défaut de notification signifiée par acte extrajudiciaire, il est précisé :

- d'une part, qu'en cas de refus de réception de la lettre recommandée adressée à la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS c'est la date de l'avis de refus qui fixera le point de départ du délai de deux (2) mois ;

- et d'autre part, que pour la signification de la réponse au BENEFICIAIRE, il sera tenu dix (10) jours au moins avant la date retenue pour l'adjudication de faire sommation à la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS, et dans les mêmes conditions qu'indiquées ci-dessus, de prendre connaissance du cahier des charges, avec indication des date, heure et lieu fixés pour l'adjudication.

Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'exercice du droit de préférence ne jouera pas. La COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS, pour bénéficier de son droit, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. A défaut, le droit de préférence sera définitivement éteint et purgé, même s'il survient une surenchère.

Désignation de l'immeuble

Le présent pacte de préférence portera sur le BIEN, objet des présentes, ci-désigné.

Origine de propriété de l'immeuble

Acquisition aux termes du présent acte reçu par Maître Baptiste DELLOYE, dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de REIMS en même temps que les présentes.

Charges et conditions

Il est, en outre, précisé ce qui suit :

- le présent droit de préférence ne jouera qu'en cas de vente et non en cas d'échange ;

- de même, il est expressément convenu que le droit de préférence qui est conféré à la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS sera strictement personnel à son bénéficiaire, vendeur aux présentes, et par conséquent, incessible ou intransmissible.

Mention

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

Publicité foncière

Bien que le droit conféré à la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS, PROMETTANT aux présentes, ne constituera pas une restriction au droit de disposer du vendeur, au sens de l'article 28-2° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, le présent acte sera, conformément à l'article 37-1 du décret précité et seulement à titre d'information des tiers, publié au service de la publicité foncière compétent.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, ce pacte de préférence est évalué à la somme de 150,00 €

Frais

Les frais, droits et émoluments de ce pacte de préférence sont supportés par le BENEFICIAIRE, qui s'y oblige expressément.

27.2. FACULTE DE REMERE

Le PROMETTANT, se réservera expressément, pendant un délai de trois (3) ans, à compter de la signature de l'ACTE DE VENTE, sur le BIEN, la faculté de réméré prévue aux articles 1659 et suivants du Code civil, que le BENEFICIAIRE ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, soit encore propriétaire du BIEN objet des présentes ou non.

(Signature)

Cette faculté de réméré sera réservée et ne pourra être exercée par le PROMETTANT, uniquement pour le cas où le BENEFICIAIRE ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, ou ses ayants droits, n'auraient pas dans un délai de trois (3) ans à compter de la signature de l'ACTE DE VENTE, fait réaliser, sur le BIEN objet des présentes, les travaux décrits à l'article « PROJET DE CONSTRUCTION ».

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, réaliserait les travaux par tranches pouvant bénéficier de conformités administratives autonomes, la faculté de réméré continuera de s'appliquer pendant le délai susvisé sur les lots n'ayant pas fait l'objet de travaux.

Le PROMETTANT pourra renoncer à sa faculté de réméré sur demande du BENEFICIAIRE ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer.

La renonciation par le PROMETTANT à sa faculté de réméré ne sera valable que par la délivrance d'un écrit de sa part, signé par un représentant ayant été investi des pouvoirs nécessaires, dans un délai de quarante-cinq (45) jours ouvrés à compter de la réception de la demande du BENEFICIAIRE ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, formulée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extra judiciaire. A défaut de réponse de la part du PROMETTANT dans le délai convenu, celui-ci sera réputé avoir ne pas avoir renoncé à sa faculté de réméré.

Bénéficiaire de cette réserve

L'exercice de ce réméré est réservé uniquement à la COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS, et ses ayants droits, PROMETTANT aux présentes, et ses ayants droits.

La faculté de réméré ne sera ni cessible ni transmissible à des tiers.

Cette faculté de réméré pourra être exercée tant pour le BIEN en totalité qu'en fractions, notamment dans l'hypothèse d'une réalisation des travaux par tranches successives bénéficiant de conformités autonomes.

Modalit   de l'exercice

L'intention d'exercer le réméré devra être déclaré à l'acquéreur primitif du BIEN, avant l'expiration du délai ci-dessus fixé.

Cette intention pourra être déclarée et être exercée en tout ou partie sur le BIEN.

La déclaration d'exercice du réméré devra être effectuée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, étant précisé que la date de la présentation de la lettre fera foi.

Obligation du PROMETTANT, lors de la déclaration

Pour conserver son droit de réméré, il suffira au PROMETTANT, de déclarer, dans le délai et la forme ci-dessus prévu son intention d'exercer la faculté qu'il s'est réservée. Il ne pourra entrer en possession de la parcelle qu'après avoir satisfait à ses obligations conformément à l'article 1673, alinéa 1 du Code civil.

Lors de cette déclaration, le PROMETTANT, devra s'engager à verser au BENEFICIAIRE ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, une somme égale au montant du prix de vente hors taxes stipulé aux présentes, les frais, droits, émoluments et honoraires, ainsi que les frais de géomètre, au plus tard dans les deux (2) mois constatant l'accomplissement les formalités de publicité foncière de l'exercice de la faculté de réméré.

Les PARTIES auront alors un délai de quatre (4) mois pour s'entendre amiablement sur les restitutions et remboursements à effectuer. En cas de désaccord, un acte authentique sera alors dressé, aux frais du bénéficiaire du réméré, pour constater la résolution de la vente, qui ne deviendra effective que par la signature de celui-ci.

En cas de difficultés, il appartiendra à la partie la plus diligente de recourir, pour les résoudre, à toutes voies de droit qui lui apparaîtraient opportunes.

Il est expressément convenu que le BENEFCIAIRE ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, ne pourra conférer aucun droit réel ni consentir aucun bail sur le BIEN ou fraction du BIEN entre la date de déclaration de l'intention d'exercer le réméré et celle de l'acte authentique ou de la décision dont il est parlé ci-dessus.

Obligation du BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, devra restituer le BIEN ou fraction du BIEN présentement vendu. Si cette restitution est impossible, il sera tenu au paiement des dommages-intérêts correspondant à la valeur du BIEN au jour de l'exercice du réméré.

Si des dégradations ou des détériorations ont été apportées au BIEN, par la faute ou la négligence du, celui-ci sera responsable et devra soit les réparer soit indemniser le PROMETTANT, selon ce que celui-ci décidera.

Extinction des droits

L'exercice de la faculté de réméré éteindra les droits réels consentis à des tiers qu'il s'agisse d'un transfert de propriété, d'un privilège immobilier ou d'une hypothèque. Il n'en serait autrement que si des droits avaient été publiés ou inscrit au service de la publicité foncière territorialement compétent, avant la publication du présent pacte de réméré.

Les droits consentis par le BENEFCIAIRE ou toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, avant l'exercice du réméré, seront opposables au PROMETTANT, s'ils ont date certaine ou si ce dernier en a eu préalablement connaissance et s'ils ont été consentie sans fraude.

Fin de la faculté d'exercer le réméré

Le dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), dûment signée auprès de l'autorité compétente, mettra fin à la faculté de réméré.

La réalisation de ces travaux pourra se faire par tranches successives.

Si dans le délai prévu ci-dessus, le PROMETTANT, n'a pas déclaré son intention d'exercer le réméré, dans les conditions ci-dessus prévues, le BENEFCIAIRE, demeurera propriétaire irrévocable de la parcelle présentement vendue.

28 ASSOCIATION SYNDICALE

Le PROMETTANT déclare que le BIEN n'est pas compris dans le périmètre d'une association syndicale et qu'aucune charge n'est appelée à ce titre.

29 DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

29.1. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le BENEFCIAIRE est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

29.2. VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES – AVERTISSEMENT

L'article 552 du Code civil dispose que :



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

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

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

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

Il y a lieu de distinguer entre :

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

30 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

30.1. ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION DEPUIS DIX ANS

Le **PROMETTANT** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble 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 cet immeuble dans ce délai.

30.2. RAPPEL DES ARTICLES 1792 ET SUIVANTS

Il est fait rappel du contenu des articles du Code civil sus visés relatifs à la responsabilité du constructeur :

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

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

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

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

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

31 INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION – AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

31.1. DISPOSITIONS GENERALES

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.
- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélatrice de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

31.2. RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution collectifs du lotissement, notamment d'eau et d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, seront intégralement supportés par ce dernier, et également le ou les taxes afférentes.

Le **PROMETTANT** déclare que les réseaux nécessaires à la réalisation du projet de construction sont situés aux droits du **BIEN**.

31.3. ASSURANCE-CONSTRUCTION

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

31.4. DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

Le **BENEFICIAIRE** est informé qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

31.5. CONSERVATION DES FACTURES DES TRAVAUX

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

32 PROXIMITE DE SECTEURS D'ACTIVITES

L'immeuble se trouve à proximité de secteurs où sont exercées des activités soit agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, en conséquence il est rappelé les dispositions de l'article L 112-16 du Code de la construction et de l'habitation :

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

33 DIAGNOSTICS

33.1. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

33.1.1. 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 ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

33.1.2. 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.

33.1.3. Radon

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

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

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

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

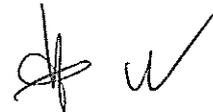
- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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

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

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

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



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

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

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

33.2. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

33.2.1. Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées à usage domestique.

Il est ici fait observer que l'immeuble est situé dans une zone desservie par un réseau collectif d'assainissement, auquel il n'est pas raccordé, n'étant pas bâti à ce jour.

Le **BENEFICIAIRE** est dûment informé de l'obligation de raccorder les futures construction au réseau d'assainissement collectif.

33.2.2. Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré depuis moins de trois mois, fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est joint.

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.

33.2.2.1. Plan de prévention des risques naturels

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

33.2.2.2. Plan de prévention des risques miniers

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

33.2.2.3. Plan de prévention des risques technologiques

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

33.2.2.4. Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 1.

33.2.2.5. Radon

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

33.2.2.6. Secteur d'information sur les sols

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

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

33.2.2.7. 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.

33.2.3. Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire.

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

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est indiquée à la consultation « Géorisques » dont il est fait état ci-après.

34 SITUATION ENVIRONNEMENTALE

34.1. CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

Une copie de ces consultations est jointe.

34.2. Protection de l'environnement

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

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

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

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



CHEUVREUX
REIMS

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

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

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

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

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

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance :
 - l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;
 - l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;
 - il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;
 - il n'a jamais été exercé sur les lieux ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
 - il ne s'est pas produit d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;

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

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît que le **PROMETTANT** a rempli son obligation d'information et renonce à tout recours contre ce dernier sur le fondement de l'article L514-20 du Code de l'Environnement.

34.3. TRANSFORMATEUR A PYRALENE

Le Notaire soussigné a rappelé aux PARTIES les dispositions des articles R. 543-17 à R. 543-41 du Code de l'environnement.

Il résulte de ces dispositions, et en particulier de celles de l'article R. 543-20 du Code de l'environnement, que la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite.

Concernant les appareils contenant des PCB d'une teneur inférieure à ces seuils, il résulte des dispositions de l'article R. 543-21 du Code de l'environnement qu'il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient entre 50 et 500 ppm de PCB (partie par million en masse - soit entre 0,005% et 0,05% en poids):

- à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976 ;
- à partir du 1er janvier 2020 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1976 et avant le 1er janvier 1981 ;
- à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981.

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe, sur ou à proximité du BIEN, aucun appareil dont le fluide contient des PCB/PCT (à savoir des polychlorobiphényles, monométhyl-tetrachloro-diphényl méthane, monométhyl-dichloro-diphényl méthane, monométhyl-dibromo-diphényl méthane ou polychloroterphényles).

35 FISCALITE

35.1. REGIME FISCAL DE LA VENTE

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

PARTIES	Toutes assujetties	Vendeur seul assujetti	Acquéreur seul assujetti	Aucune assujettie
REDEVABLE TVA				
Terrain à bâtir	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo	

	enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)		enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)	
FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

En outre, dans le cas d'un lot revendu comme terrain à bâtir ayant été acquis comme terrain d'assiette d'un immeuble bâti et comme tel assimilé à ce dernier où l'identité entre le bien acquis et le bien revendu n'est pas vérifiée, il en résulte que la revente doit être soumise à la TVA sur le prix de vente total. Il en est de même en cas de division parcellaire intervenue entre l'acquisition initiale et la cession ayant entraîné un changement de qualification ou un changement physique telle une modification des superficies vendues par rapport à celles mentionnées dans l'acte d'acquisition, la taxation doit alors se faire sur le prix de vente total en application des articles 266 et 267 du CGI. En revanche, lorsque la division parcellaire est antérieure à l'acte d'acquisition initial, qu'un document d'arpentage a été établi pour les besoins de la cession permettant d'identifier les différentes parcelles dans l'acte ou qu'un permis d'aménager faisant apparaître de manière précise les divisions envisagées a été obtenu préalablement à la cession, la taxation sur la marge s'applique dès lors qu'aucun changement physique ou de qualification juridique des parcelles cédées n'est intervenu avant la revente.

Par suite, il est déclaré que les présentes entrent dans le cadre de : Article 1594 0 G A du CGI (engagement de construire) .

35.2. TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

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

Taxe sur la cession de terrain devenu constructible - dispense

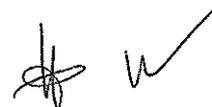
La Commune de SAINT BRICE COURCELLES n'a pas instauré la taxe sur la première cession d'un terrain devenu constructible telle que prévue par les dispositions de l'article 1529 du Code général des impôts.

35.2.2. 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.

36 PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :



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

37 FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, mais 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.

Cette faculté de substitution étant ouverte à un crédit-bailleur.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas caduque. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

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

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 bénéficiaire substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** des **BIENS** objet des présentes.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

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

38 AUTORISATION ET POUVOIRS DONNES AU BENEFICIAIRE

Pendant la durée des présentes et jusqu'à la signature de l'ACTE DE VENTE et conformément aux accords convenus entre les parties en vue de la levée des conditions suspensives ci-dessus visées, le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** :

- A effectuer sur le Bien tous les sondages, relevés, études et prélèvements qu'il jugera nécessaire en vue notamment de la levée des conditions suspensives et du dépôt du permis de construire. Tous les frais qui découleront directement ou indirectement des sondages, études, relevés et prélèvement seront à la charge exclusive du **BENEFICIAIRE**;
- A déposer un dossier de demande de permis de construire, tout éventuel dossier complémentaire et faire toute démarche administrative nécessaire à la réalisation de son projet de construction.

Dans l'hypothèse où les parties ne signeraient pas l'acte authentique qui constatera la vente :

- le BENEFCIAIRE s'engage à remettre le BIEN dans un état équivalent à celui de ce jour, à ses frais exclusifs ;
- le BENEFCIAIRE donne d'ores et déjà tous pouvoirs au PROMETTANT à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation administrative.

Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE manifesterait expressément auprès du PROMETTANT sa volonté de ne pas poursuivre l'opération, ou à défaut de signature de l'ACTE DE VENTE par le BENEFCIAIRE dans le délai prévu dans la PROMESSE, le BENEFCIAIRE remettra gratuitement au PROMETTANT tous les rapports et diagnostics qu'il aura pu établir sur le BIEN. Le PROMETTANT pourra alors disposer de ces rapports et diagnostics pour son usage personnel et aura l'interdiction de les transmettre à un tiers.

39 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

39.1. SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFCIAIRE** aura la faculté de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** impropre à son exploitation ou la réalisation du projet de construction.

39.2. OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

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

Le **BENEFCIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

39.2.1. Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFCIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour.

39.3. CONVENTIONS PARTICULIERES – INFORMATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFCIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement respectifs.

Le **BENEFCIAIRE** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour lui de visiter le **BIEN** préalablement à la vente.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- Sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu : tous travaux entrepris malgré cette mise en garde le sera sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

39.4. 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, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

39.5. NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

40 PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de la SELARL Laurence REBOUL-DELLOYE et Baptiste DELLOYE, Notaires à REIMS (Marne), 18 rue de la Tirelire, la somme de quarante euros (40,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà la SELARL Laurence REBOUL-DELLOYE et Baptiste DELLOYE, Notaires à REIMS (Marne), 18 rue de la Tirelire à effectuer sur ladite 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.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

41 REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial sis 18 rue de la Tirelire à REIMS (51), conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial sis 18 rue de la Tirelire à REIMS (51) en toute hypothèse.

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

42 ENREGISTREMENT

L'acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

43 RENONCIATION A PUBLICITE FONCIERE

Les soussignés reconnaissent avoir été avertis par le rédacteur des présentes de l'intérêt qu'ils ont à faire publier le présent accord au service de la publicité foncière afin de le rendre opposable aux tiers, mais que cette publicité ne peut résulter que d'un acte reçu en la forme authentique. Ils déclarent, cependant, renoncer à cela et déchargent le rédacteur des présentes de toutes responsabilités à cet égard.

43.1. POUVOIRS

Les parties confèrent à l'un des clerks de l'office notarial représentant le **PROMETTANT** 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.

44 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur 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 des **BIENS**.

45 COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial chargé de leur demande, 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.

45.1. ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

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

46 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.

47 CONCLUSION DU CONTRAT

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

48 DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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



Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

49 MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

50 DISJONCTION DES PIECES JOINTES

Les parties conviennent que les pièces jointes au présent acte sous signature privée pourront y être disjointes afin d'être annexées à l'acte authentique de vente.

FAIT à REIMS,
Le 14 juin 2021 pour le PROMETTANT

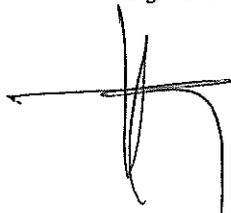
FAIT à LAGNY SUR MARNE,
 Le 25 juin 2021 pour le BENEFCIAIRE

En un exemplaire qui, à la réquisition des parties, reste en la garde et possession de l'Office Notarial sis 18 rue de la Tirelire à REIMS (51), constitué pour cette tâche mandataire commun de ces parties, qui sera habilité à en délivrer des copies ou extraits aux parties ou à leurs conseils,

Les présentes comprenant :

- quarante et une pages
- renvoi approuvé : *aucun*
- blanc barré : *aucun*
- ligne entière rayée : *aucun*
- nombre rayé : *aucun*
- mot rayé : *aucun*

Handwritten initials or marks

COMMUNAUTE URBAINE DU GRAND REIMS Représentée par Mme Nathalie MIRAVETE Promettant	<i>Paraphe</i> 	<i>Signature</i> 
Société SELESTE Représentée par Mr Nicolas GOOSSENS Bénéficiaire	<i>Paraphe</i> 	<i>Signature</i> 

