

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN

Le 13 septembre 2021 à Villeneuve-les-Sablons

CONTRAT DE RESERVATION DE TERRAIN

Entre les soussignés :

La Communauté de Communes des Sablons, représentée par son Vice-Président en charge du Développement économique, Joël VASQUEZ, sise 2 Rue de Méru à Villeneuve-les-Sablons,

Ci-après dénommée le « **vendeur** »

Et

La société BERGERAT MONNOYEUR, sise – 117, rue Charles Michels, BP 169 93208 Saint DENIS CEDEX, représentée par Lionel WASNIOWSKY,

Ci-après dénommée « **l'acquéreur** »

ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le vendeur réserve à l'acquéreur, ou toute personne physique ou morale se substituant à l'acquéreur, les biens et droits immobiliers désignés ci-dessous, tels qu'ils existent, avec tous droits immobiliers tous immeubles par destination qui en dépendent, sans exception ni réserve.

L'acquéreur déclare bien connaître ces biens pour les avoir vus et visités en détail dans le but des présentes. Il déclare accepter le contrat de réservation en tant que tel, sachant que les terrains sont destinés à la construction d'immeubles à usage exclusivement d'activités.

DESIGNATION

Sur le parc d'activités « Les Vallées » (territoire de la commune d'Amblainville), un terrain d'une contenance **d'environ 16 000 m²** et composé de la parcelle ZK 120 de 13 062 m² et d'une partie de la parcelle ZK 98 d'une surface actuelle de 3 300 m² avant de déposer son Permis de construire.

L'emprise exacte de la parcelle commercialisée sera définie par un cabinet de Géomètres. Les coûts de bornage du terrain seront supportés par le vendeur.

CONDITIONS DE LA LEVEE D'OPTION

1/ DELAI

La réalisation du contrat de réservation par la signature d'une promesse de vente pourra être demandée par l'acquéreur jusqu'au **1^{er} décembre 2021**.

2/ CONDITIONS SUSPENSIVES

La signature de la promesse de vente impliquera le versement d'une indemnité d'immobilisation foncière et pourra être assortie de conditions suspensives notamment relatives à l'obtention d'un permis de construire.

FORME DE LA REALISATION DE LA VENTE

La mutation des biens sera constatée par acte notarié dressé aux frais du bénéficiaire, devenu acquéreur, dans les quinze jours de la levée d'option effectuée dans les conditions ci-dessus.

ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur aura la propriété des biens vendus à compter du jour de la réitération des présents par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour, par la prise de possession réelle, les biens étant libres de toute location ou occupation quelconque.

CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE

A/ Origine de propriété

Le vendeur s'engage à justifier de la propriété régulière des biens vendus et à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

B/ Charges et conditions

La vente sera consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter :

1/ Vices cachés

Ils ne seront pas tenus à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol, à raison, notamment, de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir.

2/ Etat de l'immeuble – contenance

Les biens, objets du présent acte, seront délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

D'accord exprès entre les parties, lesdits biens seront délivrés pour une contenance telle qu'indiquée aux présentes, à défaut de quoi le prix total sera rectifié conformément aux dispositions des articles 1617 et 1618 du Code civil.

3/ Servitudes

L'acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens, objets des présentes.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le promettant, devenu vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer, aucune servitude sur les biens, objets des présentes, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

4/ Impôts et contributions

L'acquéreur acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous impôts et contributions auxquels les biens, objets des présentes, sont ou pourront être assujettis.

La taxe foncière sera répartie entre le vendeur, et le bénéficiaire, devenu acquéreur, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Pour ordre, il est rappelé aux parties que la répartition convenue n'étant pas prise en compte par l'administration, elle adressera au vendeur, qui sera seul responsable du paiement de la taxe foncière. En conséquence, le bénéficiaire remboursera leur quote-part au promettant au vu des justificatifs que ce dernier leur remettra.

5/ Frais

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge exclusive du bénéficiaire devenu acquéreur.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

Conformément à la délibération n°180/2020 du 17 décembre 2020, la vente aura lieu moyennant le prix principal de [REDACTED] **EUROS HORS TAXES le METRE CARRE** qui sera payable comptant à la réalisation de l'acte authentique de vente, soit un prix total d'environ [REDACTED] € HT pour un terrain de 16 000 m².

CONDITIONS SUSPENSIVES

Comme conditions déterminantes des présentes, sans lesquelles le bénéficiaire n'aurait pas contracté, le contrat de réservation est soumis à la réalisation de conditions suspensives convenues ci-dessous.

Ces conditions étant stipulées dans le seul intérêt du bénéficiaire il pourra, et lui seul, si elles n'étaient pas réalisées huit jours avant la date prévue pour la levée d'option, opter pour une des trois solutions suivantes :

- Demander que le présent acte soit considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part et d'autre,
- Demander si les documents nécessaires à la réalisation de l'acte authentique ne leur étaient par parvenus, une prorogation de délai, sans que cette prorogation puisse excéder un mois, à moins qu'ils ne soient personnellement responsables de ce retard,
- Renoncer purement et simplement au bénéfice des conditions.

REGULARISATION

Les présentes seront régularisées et réitérées par acte authentique établi par Maître CAHOUËT, notaire à Méru (Oise).

Cette réitération pourra être faite, soit au profit de l'acquéreur, soit au profit de toute personne physique ou morale qu'il lui plaira de substituer.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

Fait en trois exemplaires originaux rédigés sur 6 pages, par dérogation de l'article 1325 du Code civil, lequel, d'un commun accord entre les parties, restera déposé entre les mains des notaires, du vendeur et de l'acquéreur.

Sauf nouvel accord entre les parties, ce compromis sera considéré caduc en cas de non signature de l'acte authentique au 1^{er} décembre 2021.

Pour le vendeur

Le Vice-Président en charge du
Développement Economique



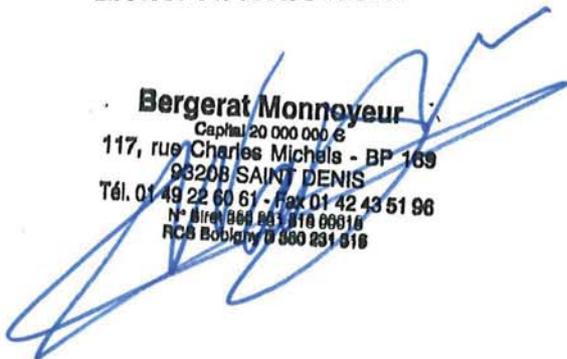
Joel VASQUEZ

Pour l'acquéreur,

Le représentant

le 15/09/2021 -

Lionel WASNIOWSKY



Bergerat Monnoyeur
Capital 20 000 000 €
117, rue Charles Michels - BP 169
93208 SAINT DENIS
Tél. 01 49 22 60 61 - Fax 01 42 43 51 98
N° siret 888 881 818 88818
RCS Bobigny B 880 231 618

100969101

CC/CH/

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN,
LE QUINZE SEPTEMBRE**

**A MERU (Oise), 60, rue des Martyrs de la Résistance, en l'Office Notarial
ci-après nommé, pour le PROMETTANT
A PARIS en l'étude du notaire participant pour le BENEFICIAIRE**

**Maître Cédric CAHOUËT, Notaire associé de la Société à Responsabilité
Limitée dénommée « OFFICE NOTARIAL DE MERU », titulaire d'un Office
Notarial ayant son siège à MERU, 60, rue des Martyrs de la Résistance,**

**Avec la participation de Maître GUECHI, notaire à PARIS, assistant le
BENEFICIAIRE**

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

PROMETTANT

La Société dénommée **G.F.A. FERME DE SAINT VICTOR**, Autre groupement de droit privé au capital de 205501,28 €, dont le siège est à AMBLAINVILLE (60110), rue nationale, identifiée au SIREN sous le numéro 950079988 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BEAUVAIS.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **M IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée au capital de 5.680.000€, dont le siège est à SAINT-DENIS (93200), 117 rue Charles Michels, identifiée au SIREN sous le numéro 451 358 667 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **M IMMOBILIER** acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant la société G.F.A. FERME DE SAINT VICTOR

- Extrait K bis.

Concernant la société M IMMOBILIER

- Extrait K bis.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée G.F.A FERME DE SAINT VICTOR est représentée à l'acte par Madame Dianna BRUNET-BISCH, ayant tous pouvoirs en vertu d'une assemblée générale de la société en date à AMBLAINVILLE du 02 Septembre 2021 dont une ampliation du procès-verbal de la société demeurera annexé aux présentes après mention.

- La Société dénommée **M IMMOBILIER** est représentée à l'acte par Monsieur Loïc METIER, domicilié professionnellement à SAINT-DENIS (93200), 117 rue Charles Michels, dûment habilité aux termes d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à Paris du 14 septembre 2021 par Monsieur Philippe MONNOYEUR,

Monsieur Philippe MONNOYEUR agissant en sa qualité de Président de la société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes du procès-verbal des décisions de l'associé unique du 31 décembre 2020 et spécialement habilité aux termes du procès-verbal des décisions d'associé unique de la Société en date du 14 septembre 2021.

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.

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.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAI - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

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

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

TERMINOLOGIE

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

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

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A AMBLAINVILLE (OISE) 60110

Une parcelle de terre .

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZK	122	la route de Méru	05 ha 50 a 00 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

La dite parcelle provenant de la division la parcelle ZL 122, qui provient de la division de la parcelle AL 158 qui provient de la la division de la parcelle ZL 145 qui provient de la division de la parcelle ZL 116 qui provient de la division de la parcelle

ZL97 qui provient de la division de la parcelle ZL 71 qui provient de la division de la parcelle ZL65, qui provient de la parcelle ZL40.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Le BIEN dont il s'agit constitue l'un des lots de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "LES VALLEES".

Cette ZAC a été autorisée par arrêté en date du 28 décembre 2000 délivré par Monsieur le Préfet de l' Oise.

Un extrait du cahier des charges de cession de terrain applicable à la ZAC a été remis à l'ACQUEREUR dès avant ce jour, lequel a été déposé au rang des minutes du notaire soussigné en date du 22 Mars 2010 publié au bureau des hypothèques de BEAUVAIS le 3 mai 2010, volume 2010P, numéro 2387.

Une copie du cahier des charges visant les parcelles cadastrées section ZK numéro 122, section ZK numéro 98 et section ZK numéro 120, délivré par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES SABLONS, autorisant le projet de construction du BENEFICIAIRE, a été remise ce jour par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE ainsi que ce dernier le reconnaît.

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Les parties rappellent ce qui suit :

Il résulte d'un acte sous seing privé contenant cahier des charges de cession de terrains du parc d'Activités «Les Vallées», ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« ARTICLE 4 – DELAIS D'EXECUTION

L'ACQUEREUR doit :

1 – Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le Cahier des Charges de Cession de Terrains sur le terrains qui lui est cédé ou loué, et communiquer, dans un délai de trois mois à dater du compromis de vente, son projet descriptif de construction à la Communauté de Communes des Sablons, dans les formes prévues à l'article des « Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales », un mois au moins avant tout dépôt administratif de la demande de permis de construire auprès des services compétents.

Dans le cas où la réalisation serait effectuée en plusieurs tranches successives, l'Acquéreur présentera à la Communauté de Communes des Sablons, dans un délai de six mois à compter de la signature du compromis de vente précité, un programme échelonné mentionnant la date ultime de commencement des travaux pour chacune des tranches, en faisant apparaître le périmètre des terrains nécessaires à la réalisation de chacune d'elles.

La première tranche devra comporter la réalisation d'au moins 25% de la surface de plancher totale telle que définie ci-dessus. Au terme de la réalisation, la surface de plancher réalisée devra représenter la surface totale du droit à bâtir ci-dessus défini.

2 – Déposer dans un délai de douze mois à dater de la signature du compromis de vente, la demande de permis de construire, étant précisé que, sauf disposition contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

En cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les six premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée.

3 – *Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire ou dans le délai fixé par le programme échelonné de réalisation.*

4 – *Avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire. A défaut, la Communauté des Communes des Sablons devra mettre l'acquéreur en demeure de les réaliser, en une ou plusieurs tranches, dans les délais qui lui seront imposés, sous peine de résolution de la cession des terrains non encore utilisés à cette date.*

Des délais différents pourront être stipulés dans l'acte de cession ou de location. La Communauté de Communes des Sablons pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Si l'acquéreur refuse de souscrire à cet engagement, il sera mis en demeure de rétrocéder immédiatement les terrains non utilisés à la Communauté des Communes des Sablons ou à les vendre à un acquéreur qui lui sera désigné ; le prix de rétrocession ou le prix de vente étant fixé dans les conditions prévues à l'article 7.

ARTICLE 5 – PROLONGATION EVENTUELLE DES DELAIS

Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant un cas de force majeure.

ARTICLE 6 – RESOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DELAIS

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de l'acquéreur par le présent Cahier des Charges, l'acte de vente ou de location ou leurs annexes, la Communauté de Communes des Sablons pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages et intérêts et/ou résoudre la vente, le cas échéant, cumulativement dans les conditions suivantes :

a) Dommages et intérêts

Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 4, la Communauté de Communes des Sablons le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de deux mois, en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2, 3 ou dans un délai de six mois en ce qui concerne celui du paragraphe 4.

Si passé ce délai, l'acquéreur, n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté de Communes des Sablons pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1 000 du prix de cession hors taxe par jour de retard avec un maximum de 10%.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10%, la Communauté de Communes des Sablons pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions ci-après.

b) Résolution de la vente

Si les délais fixés par l'article 4 pour la réalisation de la première tranche des travaux ne sont pas respectés, la cession pourra être résolue par décision de la Communauté de Communes des Sablons notifiée par acte d'huissier.

La cession pourra également être résolue de plein droit par décision de la Communauté de Communes des Sablons notifiée par acte d'huissier en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, deux mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent Cahier des Charges de cessions des terrains, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10% à titre de dommages et intérêts forfaitaires.

2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par l'acquéreur, par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la Communauté de Communes des Sablons étant l'administration des Domaines.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L 21-3 du Code de l'Expropriation.

...»

BORNAGE

Obligation d'information sur le bornage à effectuer

Il est ici précisé qu'au plus tard quatre (4) mois à compter de la signature des présentes, le BENEFCIAIRE fera constater **à ses frais** les limites de propriétés et la contenance du BIEN lesquelles résulteront d'un bornage contradictoire dressé par tout géomètre expert au choix du BENEFCIAIRE, dont une copie du procès-verbal sera transmise au PROMETTANT, ainsi qu'il est prévu ci-après.

EFFET RELATIF

Apport en société suivant acte reçu par Maître WEYD notaire à AUNEUIL le 21 septembre 1977, publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS le 18 octobre 1979, volume 9385, numéro 6.

CARACTERISTIQUES

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

INFORMATION PREALABLE

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

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

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

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **15 Septembre 2022, à seize heures.**

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

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

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

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Cédric CAHOUE, notaire à MERU (Oise), avec la participation de Maître Mourade GUECHI, notaire du BENEFCIAIRE.

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

CARENCE

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

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

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

A défaut de réalisation des conditions suspensives de la vente à l'intérieur du délai de réalisation, la promesse sera caduque et la caution sera restituée au **BENEFCIAIRE** dans un délai de huit (8) jours ouvrés.

En cas de levée d'option dans le délai

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

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

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

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

Par suite, en cas de carence ou de refus du **PROMETTANT** de régulariser l'acte de vente alors que toutes les conditions suspensives auraient été réalisées et que le **BENEFCIAIRE** aurait dans le délai imparti fait part de son intention de régulariser l'acte de vente, le **PROMETTANT** ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFCIAIRE** de l'expiration de la durée de la promesse ci-dessus fixée.

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

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

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

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

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

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

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

Le rendez-vous de signature devra en toute hypothèse intervenir au plus tard le **15 Septembre 2022.**

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

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

Le **PROMETTANT** supportera seul les conséquences juridiques et financières de la situation locative et d'une manière générale de l'occupation antérieure à la date de réalisation de la vente.

La libération effective du BIEN au jour du transfert de jouissance est un élément déterminant du consentement du **BENEFICIAIRE** et fait l'objet de la condition préalable ci-après.

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.
- que le bien est uniquement loué à usage rural à Madame Eliane DELIE, laquelle s'est engagée à consentir à la résiliation du bail rural préalablement à la réalisation de l'acte authentique de vente ainsi déclaré par le **PROMETTANT** ainsi qu'il sera développé à l'article "Condition préalable".
- que les relations contractuelles bailleur/locataire sont exclusivement régies par le bail et qu'il n'existe aucun accord, avenant ou stipulation contractuelle venant modifier ou contredire l'une quelconque des stipulations prévues au bail,
- qu'aucune sous-location ou domiciliation n'a été portée à sa connaissance ou acceptée par lui et qu'il n'a conféré aucun droit d'occupation autre que celui résultant du bail.
- qu'il n'existe pas, à la date des présentes de procédures contentieuses,
- que le locataire ne bénéficie d'aucun droit de préemption conventionnel ou de préférence en cas de vente, dans la mesure où le bail sera résilié amiablement préalablement à l'acte de vente.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de base hors taxe DE [REDACTED] **HORS TAXE** [REDACTED] **€ ht/m2) par mètres carrés** compte tenu de la surface cadastrale de CINQUANTE-CINQ MILLE METRES CARRES (55.000m²) (ci-après la "surface attendue"), soit la somme de [REDACTED]

[REDACTED] qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Le prix de base sera ajusté lors de signature de l'acte de vente, sur la base des surfaces qui auront été effectivement mesurées.

Cet ajustement sera réalisé sur les bases suivantes :

1. Remise de la caution

A la sûreté et garantie du versement de l'indemnité d'Immobilisation ci-dessus stipulée au profit du PROMETTANT, le BENEFICIAIRE s'oblige à remettre dans un délai de **30 jours** calendaires à compter de la signature des présentes au PROMETTANT, un acte de cautionnement.

A défaut de remise de la caution par le BENEFICIAIRE au PROMETTANT dans les 30 jours calendaires des présentes, la promesse sera, si bon semble au PROMETTANT, caduque sans indemnité de part ou d'autre.

L'indemnité d'immobilisation sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci;

Observation étant ici faite que l'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la caution fournie sera restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;

- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;

- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;

- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;

- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;

- si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;

- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la caution, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard sept (7) jours avant la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** par acte extrajudiciaire de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours.

CONDITION PREALABLE

Libération du BIEN

Le PROMETTANT s'oblige d'ores et déjà à résilier le bail rural en cours consenti au profit de Madame Eliane DELIE portant sur le BIEN. Le PROMETTANT s'oblige à ce que le locataire ait effectivement libéré matériellement de toute

occupation le BIEN. La libération effective du BIEN est également définie par l'absence d'occupation irrégulière du BIEN.

Il sera justifié de cette libération par la production (i) de l'acte contenant résiliation du bail lequel sera reçu par le Notaire Soussigné lequel sera précédé de la purge de tout éventuel droit de préférence bénéficiant au locataire (ii) de la constatation d'un commun accord entre les parties de la libération totale du BIEN de meubles et de personnes. La signature de cet acte contenant résiliation du bail devra intervenir de telle sorte que le BENEFCIAIRE soit en mesure de vérifier la complète et définitive libération du BIEN suffisamment tôt pour initier la levée d'option (tel que la libération des fonds).

Le PROMETTANT fera son affaire personnelle de tous comptes et règlements relatifs notamment au loyer ou fermage et charges, à la restitution d'un éventuel dépôt de garantie avec le locataire et du paiement de toutes indemnités à verser à ce locataire.

D'une manière générale, dans l'hypothèse ou une quelconque somme, indemnité ou charge serait due au locataire, elle sera intégralement prise en charge par le PROMETTANT, qui en fera son affaire personnelle sans aucun recours d'aucune sorte à l'encontre du BENEFCIAIRE.

Dans le cas où, toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes étant remplies, le PROMETTANT ne satisferait pas à l'obligation contractée au titre de la présente condition préalable, à savoir la résiliation préalable dudit bail ; il devra verser au BENEFCIAIRE la somme de à CENT VINGT-DEUX MILLE TROIS CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS (122 375,00 €), à titre de clause pénale, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil, et ce indépendamment de tous dommages-intérêts.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La Promesse est consentie sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption (de quelque nature qu'il soit, résultant de la réglementation ou conventionnel, de la SAFER et notamment tout droit de priorité, de substitution ou de préférence) ne soit exercé sur tout ou partie des BIENS. Etant précisé que l'offre, par le titulaire d'un tel droit de préemption, d'acquérir à des conditions (notamment le prix) différentes de celles notifiées entraînera la non-réalisation définitive de la présente condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple dudit droit, et ce quel que soit l'issue définitive de la procédure y afférente.

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a consenti sur les BIENS aucun droit de préemption ou de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

A l'effet d'effectuer les formalités de purge y afférentes, et notamment (i) de notifier tous documents (déclaration d'intention d'aliéner, offre, etc) au titulaire d'un tel droit de préemption, et (ii) de recevoir de ce dernier toutes notifications y afférentes, les Parties donnent mandat qu'elles stipulent d'intérêt commun au notaire soussigné, qui devra adresser au notaire participant le projet de chaque document nécessaire à l'accomplissement de cette purge (déclaration d'intention d'aliéner, offre, etc). Le PROMETTANT s'oblige à faire diligence pour la purge de tout droit de préemption, et notamment, pour la purge du droit de préemption urbain, et dans ce cadre, à déposer la déclaration d'intention d'aliéner, dans le meilleur délai.

Le PROMETTANT s'engage (i) à répondre, dans ses meilleurs délais et de bonne foi, à toute demande du titulaire du droit de préemption afférente à la

communication de documents ou à la visite des BIENS, qui serait effectuée en application de la réglementation y afférente, et (ii) à tenir régulièrement informé le BENEFCIAIRE de la situation.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée, soit par la renonciation expresse du titulaire ou de son substitué à son droit de préemption, soit par l'absence de réponse à la déclaration d'intention d'aliéner formulée dans les délais fixés par la réglementation en vigueur, augmenté d'un délai de deux (2) Jours Ouvrés.

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.

Les Parties s'interdisent de se prévaloir l'une envers l'autre de l'effet de toute éventuelle contestation, annulation ou même rapport de la décision de préemption, ou encore d'une renonciation du titulaire du droit de préemption après exercice de son droit, ainsi que de la renonciation par le **PROMETTANT** à l'aliénation au profit du bénéficiaire du droit de préemption.

CONDITIONS SUSPENSIVES

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après qui devront être réalisées dans le délai de réalisation de la promesse.

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, électronique ou non, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

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

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFCIAIRE**, 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 rendre plus onéreux la réalisation du projet du BENEFCIAIRE ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFCIAIRE** 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. Le **PROMETTANT** devra en justifier au BENEFCIAIRE au moyen d'un renseignement hypothécaire daté de moins de quarante-cinq jours à la date de signature de l'acte de vente et couvrant, à partir d'un titre de propriété translatif du BIEN, une période au moins trentenaire à la date de signature de l'acte de vente, accompagné des concordances cadastrales.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un permis de construire revêtu d'un caractère définitif

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'un permis de construire purgé de tous recours avant **le 19 Août 2022** pour la réalisation sur le **BIEN** de l'opération suivante :

Edification d'un bâtiment d'activité logistique et de bureaux d'une surface globale de plancher d'environ 16.000 m² sur le **BIEN** qui devra être raccordable aux réseaux publics (égouts, eau, électricité, téléphone, câble, etc.). Etant précisé que les réseaux devront permettre la réalisation du projet de construction du **BENEFICIAIRE**.

Le permis de construire obtenu devra être exécutoire et définitif et ne devra avoir fait l'objet d'aucun retrait dans le délai de trois mois à compter de sa délivrance. En outre, aucun recours hiérarchique, gracieux ou contentieux, privé ou administratif quelconques ne devront être déposés à l'intérieur du délai imparti à cet effet par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur contre le permis de construire obtenu par le **BENEFICIAIRE** à compter de l'affichage sur le terrain.

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier de demande de permis de construire et ce dans le délai **de trois (3) mois** à compter de ce jour, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, le permis sera considéré comme accordé et la condition réalisée, dans la mesure où l'opération envisagée entre dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme). L'obtention d'un permis tacite obligera le **BENEFICIAIRE** à faire procéder à son affichage tel qu'indiqué ci-dessous.
- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, 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.

Le caractère définitif de l'autorisation administrative s'entend cumulativement, savoir :

- a) d'un affichage régulier de l'autorisation susvisée sur les Biens, durant une période continue de 2 mois, justifié par la production de minimum trois procès-verbaux de constat d'affichage ;

- b) d'attestations établies après l'expiration du délai de deux mois à compter du constat de l'affichage de l'arrêté de permis de construire, qui émaneront :

- i) du BÉNÉFICIAIRE certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les articles L 600.3 et R 600-2 du Code de l'urbanisme, ou que ce ou ces recours ont été rejetés définitivement ;

- ii) de l'autorité administrative qui a délivré l'autorisation administrative ci-dessus certifiant :

- • soit n'avoir reçu aucune notification de recours qui aurait été intenté dans le délai légal,

- • soit, dans l'hypothèse où elle aurait reçu une telle notification, qu'elle a expressément rejeté le recours dont elle a été saisie.

- c) d'une attestation établie par l'autorité administrative après expiration d'une période de trois mois à dater de la délivrance de l'arrêté de non-opposition à déclaration préalable, certifiant qu'elle n'a pas retiré dans le délai légal l'autorisation administrative susvisée.

Les Parties conviennent qu'à défaut de pouvoir obtenir de l'autorité administrative compétente l'une ou l'autre des attestations visées ci-dessus au « c) » ou au « b) - ii) », et après demandes et relances infructueuses, le caractère définitif du permis de construire sera suffisamment justifié par :

- - la délivrance de l'attestation visée au « b) - i) »,

- - la production des deux procès-verbaux d'affichage visés au « a) »

- une attestation délivrée par le greffe du tribunal administratif compétent, conformément aux dispositions de l'article R.600-7 du Code de l'organisation judiciaire ou à défaut d'un constat d'Huissier s'étant déplacé au Greffe du tribunal administratif compétent, constatant l'absence de recours.

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.

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.

Absence de sujétions particulières pour l'Aménagement et/ou la Construction

S'agissant de la vente du **BIEN**, objet des présentes, la présente convention est consentie sous la condition suspensive que :

- la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages à réaliser de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, paroi berlinoise ou tirants d'ancrage sans que cette liste ne soit limitative), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), rendus nécessaires par la nature particulière du sous-sol.

- le résultat de la campagne de sondage n'entraîne pas de surcote de fondations ou de surcote des matériaux nécessaires à la réalisation des fondations.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à réaliser à ses frais tous les sondages qu'il jugera nécessaires en liaison avec un bureau d'études spécialisées.

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** détermineront entre eux les modalités pratiques d'exécution de ces sondages.

Etant précisé que ces sondages seront réalisés tant en tenant compte tant du projet envisagé que de leur nature que de la saisonnalité et de la culture en place de manière à gêner le moins possible le preneur à bail rural.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, faisant l'objet de la condition suspensive ci-dessus stipulée, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet de le **BENEFICIAIRE** tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Absence de Pollution des sols et sous-sols

La présente convention est consentie sous la condition suspensive que la nature du sol et du sous-sol ne révèle pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus indiqués, de pollution particulière empêchant la réalisation de l'opération envisagée ou nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à réaliser à ses frais tous les diagnostics (évaluation quantitative des risques sanitaires, analyse des risques résiduels, des déchets, des résidus...) qu'il jugera nécessaires en liaison avec un bureau d'études spécialisées.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, faisant l'objet de la condition suspensive ci-dessus stipulée.

Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le **BENEFICIAIRE** devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

Ces analyses devront être effectuées par le BENEFICIAIRE, à ses frais.

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** détermineront entre eux les modalités pratiques d'exécution des éventuels sondages compte tenu du projet de construction du **BENEFICIAIRE**.

Etant précisé que ces sondages seront réalisés tant en tenant compte tant du projet envisagé que de leur nature que de la saisonnalité et de la culture en place de manière à gêner le moins possible le preneur à bail rural.

Archeologie préventive

La présente convention est consentie sous la condition suspensive de l'absence de prescriptions administratives imposant l'obligation de réaliser des fouilles archéologiques, même préventives ou de prescriptions particulières (notamment diagnostic) au regard de l'archéologie.

Obtention d'un arrêté d'enregistrement ICPE

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'une autorisation environnementale prescrite par les articles L 181-1 et suivants du Code de l'environnement portant principalement sur les rubriques 1510, 1530, 1532, 2662, 2663.1 soumises au régime de l'enregistrement et sur les rubriques 2910-A et 2925 soumises au régime de la déclaration, délivré au **BENEFICIAIRE**, vierge de toute obligation de compensation écologique, pour l'exploitation d'un entrepôt logistique à usage de stockage et expédition sur la commune de AMBLAINVILLE au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement au plus tard pour le jour de la réitération des présentes par acte authentique.

La condition s'entend de l'obtention d'une autorisation expresse devenue définitive.

Le caractère définitif de l'autorisation administrative s'entend, savoir :

1°) de l'absence pendant les délais légaux :

- (i) de tout recours tant gracieux que contentieux ou hiérarchiques exercés contre ladite autorisation, (en ce compris toute opposition ou demande de modification ou de retrait total ou partiel quelconques adressées par un tiers à l'autorité de délivrance ou au Préfet),
- (ii) de toute procédure introduite devant une juridiction quelconque de l'ordre judiciaire ou administratif, ayant pour objet ou pour effet de faire obstacle à la réalisation des travaux objet de ladite autorisation,

2°) De l'absence de retrait de ladite autorisation par son auteur, dans le délai légal de quatre mois de sa délivrance. La condition suspensive sera réputée réalisée à moins que le **BENEFICIAIRE** ne justifie d'un retrait exercé à l'encontre de l'autorisation environnementale susvisée.

3°) De la purge des recours éventuels : Dans cette hypothèse, le caractère définitif de l'autorisation environnementale résultera du rejet ou de l'abandon desdits recours par suite d'une transaction ou d'une décision de justice irrévocables.

Ladite condition suspensive sera réputée réalisée par la production, savoir :

- De la justification de la publication dudit arrêté au recueil des actes administratifs.
- De l'affichage en mairie de ces décisions ou de leur publication sur le site internet de la préfecture
- De la justification du caractère définitif de cet arrêté par la production :
 - o 1/ d'une attestation établie par l'autorité administrative après expiration du délai légal certifiant qu'elle n'a pas retiré dans le délai légal l'autorisation administrative susvisée.
 - o 2/ d'une attestation de l'autorité compétente de l'absence de recours délivrée après expiration des délais de recours et réalisation des formalités d'affichage
 - o 3/ d'attestations établies après l'expiration des délais de recours du BENEFCIAIRE certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux ou contentieux qui lui aurait été faite dans le délai légal ou que ce ou ces recours ont été rejetés définitivement et d'un constat d'huissier s'étant déplacé au greffe du tribunal administratif compétent, constatant l'absence de recours.

En cas de silence gardé par l'autorité administrative au regard des points ci-dessus numérotés « 1 » et « 2 », le BENEFCIAIRE pourra valablement justifier du caractère définitif de l'arrêté ICPE par la communication d'une part des justificatifs des demandes faites auprès de l'autorité administrative et d'autre part des attestations visées au point numéro « 3 » ci-dessus ».

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFCIAIRE** déclare ne pas ériger en condition suspensive l'obtention d'un financement bancaire mais se réserve néanmoins la possibilité de requérir un concours financier, notamment sous la forme d'un crédit-bail immobilier.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFCIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions des articles 1626 à 1640 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

Un état hypothécaire délivré le 04 Août 2021 et certifié à la date du 03 Août 2021 ne révèle aucune inscription autre que l'hypothèque conventionnelle prise suivant acte reçu par Maître Sylvie FAGNIER notaire à DONNEMARIE DONTILLY le 30 Novembre 2011 au profit de Monsieur Philippe LOOBUYCK ayant effet jusqu'au 27 Juillet 2023.

Le **PROMETTANT** s'engage à faire toutes diligences auprès dudit créancier hypothécaire en vue d'obtenir l'accord de mainlevée de ladite inscription.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

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

ETAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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

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

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

CONTENANCE DU TERRAIN

Les limites de propriétés du BIEN résulteront du bornage contradictoire dressé par le géomètre-expert qui sera réalisé antérieurement à la signature de l'acte de vente.

IMPOTS ET TAXES

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

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

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

Impôts locaux

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

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

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

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

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

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

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

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.
- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le

premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.
- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.
- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :
 - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
 - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.
- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.
- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

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

Le BENEFCIAIRE est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 112-22 :

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L 112-21 du présent Code aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du Code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa du présent article précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 112-23 :

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le BENEFCIAIRE, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été averti par le notaire 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.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire a informé le BENEFCIAIRE 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.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au BENEFCIAIRE 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.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PROMETTANT déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à 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.
- que les diverses activités qui se sont succédées dans le BIEN n'ont pas présenté de dangers ou inconvénients au regard d'une pollution éventuelle de l'air, des eaux superficielles ou souterraines, du sol ou du sous-sol ; cette déclaration étant faite à sa connaissance pour la période antérieure à son acquisition,
- qu'il ne s'est pas produit depuis son acquisition du BIEN, d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation de l'eau, selon les dispositions de la loi sur l'eau numéro 92-3 du 3 janvier 1992 modifiée, cette déclaration étant faite à sa connaissance pour la période antérieure à son acquisition.

OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

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

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

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion

des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

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

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

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

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

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

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

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe pas, dans ou sur le terrain d'assiette du BIEN de déchets considérés comme abandonnés au sens des articles L. 541-2 et L. 541-3 du Code de l'environnement ; cette déclaration étant faite à sa connaissance pour la période antérieure à son acquisition.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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.

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.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

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 annexée.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

IMPOT SUR LA MUTATION

1. TVA

Le **PROMETTANT** n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** déclare :

- que le BIEN constitue un terrain sur lesquels des constructions peuvent être autorisées en application d'un plan local d'urbanisme, d'un autre document d'urbanisme en tenant lieu, d'une carte communale ou des dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 du code de l'urbanisme et qu'en conséquence il s'agit d'un terrain à bâtir au sens de l'article 257, I, 2, 1° du Code Général des Impôts,

La vente sera placée hors du champ d'application de la TVA.

2. Droits d'enregistrement

Le BENEFCIAIRE déclare :

- qu'il a la qualité d'assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts
- qu'il agira en tant que tel au titre de la vente,
- qu'il s'engage à effectuer, dans les quatre (4) ans à compter de la Vente, des travaux conduisant à la production d'un immeuble neuf au sens de l'article 257, I, du Code Général des Impôts, conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G, A, I du Code Général des Impôts.

En conséquence la vente ne donnera pas lieu à la perception des droits de mutation à titre onéreux en application de l'article 1594-0 G du Code Général des Impôts mais à la perception d'un droit fixe d'enregistrement de 125 euros (article 691 bis du Code Général des Impôts).

Le BENEFCIAIRE reconnaît être informé que l'exonération de paiement des droits de mutation à titre onéreux est subordonnée au respect et à la justification de son engagement de construire dans le délai de quatre (4) ans éventuellement prorogé, en application des dispositions de l'article 1594-0 G, A, II du Code Général des Impôts.

Le BENEFCIAIRE pourra solliciter une prolongation annuelle renouvelable du délai de construire telle que prévue au I du A de l'article 1594-0 G du Code Général des Impôts. Cette prolongation pourra être accordée par le directeur des services fiscaux du lieu de la situation du BIEN. En application des dispositions de l'article 1594-0 G, A, IV du Code Général des Impôts, l'absence de notification d'un refus

motivé de l'administration dans les deux (2) mois de la réception de la demande vaudra acceptation de la demande de prolongation du délai de construire.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE

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

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEvenu CONSTRUCTIBLE - DISPENSE

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

Cette taxe n'est pas due, le terrain étant classé en zone constructible depuis plus de dix-huit ans ainsi qu'il résulte des documents d'urbanisme.

Le PROMETTANT devenu vendeur s'engagera à supporter tous les éventuels droits ou taxes complémentaires, intérêts de retard, pénalités et majorations, notamment fiscales, liés à une éventuelle remise en cause de cette déclaration.

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.

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Apport en société suivant acte reçu par Maître WEYD, notaire à AUNEUIL le 21 septembre 1977 Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de BEAUVAIS, le 18 octobre 1979 volume 9385, numéro 6.

Tous les associés sont soumis au régime des plus-values immobilières des particuliers.

Les parts représentatives du **BIEN** cédé sont détenues en pleine propriété par le **PROMETTANT**.

Le notaire soussigné est dispensé de déposer l'imprimé 2048-IMM-SD, le bien étant détenu depuis plus de trente ans.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare que la société a effectivement son siège à l'adresse susvisée, qu'il s'engage à signaler tout changement d'adresse.

FACULTE DE SUBSTITUTION

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

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

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

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

Cette faculté de substitution pourra être exercée jusqu'au jour de la signature de l'acte de vente, et ce par tout moyen écrit adressé au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

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

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

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

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ENGAGEMENTS DU PROMETTANT

1. ENGAGEMENTS DE NE PAS FAIRE

Jusqu'au jour de la réalisation de la vente, le **PROMETTANT**, intervenant tant en sa qualité de représentant du G.F.A. FERME DE SAINT VICTOR s'interdit de :

- (i) conférer tout droit réel ou personnel sur le BIEN, et/ou de le grever d'une quelconque charge ;
- (ii) négocier avec un tiers, directement, indirectement ou par personne interposée, la vente de tout ou partie du BIEN ;
- (iii) faire exécuter tous changements, modifications ou autres travaux quelconques susceptibles d'affecter la nature, la consistance ou l'aspect du BIEN, sauf pour le préserver d'une occupation illicite ;
- (iv) modifier la situation locative telle qu'elle existe à ce jour, sauf l'application de la condition préalable stipulée aux présentes et de céder le bail rural.

2. ENGAGEMENTS GENERAUX

Jusqu'au jour de la réalisation de la vente, le **PROMETTANT** s'engage à :

- (i) à informer sans délai le **BENEFICIAIRE** de tout élément significatif concernant le BIEN ;
- (ii) informer le **BENEFICIAIRE** de toute procédure, litige ou contentieux en rapport avec le BIEN et à recueillir l'accord préalable écrit du **BENEFICIAIRE** quant à la suite à en donner, le **BENEFICIAIRE** s'obligeant à répondre dans les 15 jours ouvrés de la notification qui lui en sera faite par le **PROMETTANT**. A défaut de réponse ou d'instruction dans ce délai par le **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** pourra prendre seul les mesures qu'il estime appropriées, Etant précisé que le **PROMETTANT** pourra engager seul toute mesure urgente pour la préservation du BIEN, dans cette hypothèse il en informera sans délai le **BENEFICIAIRE** et recueillera son accord préalable quant aux suites à donner auxdites mesures.

- (iii) de façon générale, gérer le BIEN à tous égards raisonnablement au sens du Code Civil et dans le cours normal des affaires.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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

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

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'agissant d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

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

RESILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BENEFICIAIRE

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

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

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

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de 500 €.

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

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

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

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial, 60, rue des Martyrs de la Résistance à MERU (Oise) 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 CENT QUATRE-VINGTS EUROS (180,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial, 60, rue des Martyrs de la Résistance à MERU (Oise) en toute hypothèse.

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

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

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

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE 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.

MEDIATION

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

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

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

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

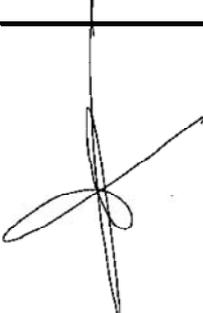
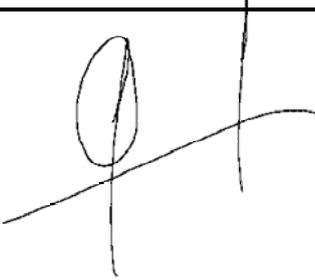
DONT ACTE sans renvoi

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

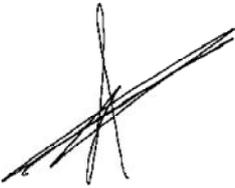
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

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

Recueil de signature de Me GUECHI MOURADE

<p>M. METIER Loïc a signé</p> <p>à PARIS le 15 septembre 2021</p>	 A handwritten signature consisting of a vertical line on the left, a horizontal line crossing it, and a loop on the right.
<p>et le notaire Me GUECHI MOURADE a signé</p> <p>à PARIS L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE QUINZE SEPTEMBRE</p>	 A handwritten signature consisting of a vertical line on the left, a horizontal line crossing it, and a loop on the right.

Recueil de signature de Me CAHOUE CEDRIC

<p>Mme BRUNET-BISCH Dianna agissant en qualité de représentant a signé</p> <p>à MERU CEDEX le 15 septembre 2021</p>	
<p>et le notaire Me CAHOUE CEDRIC a signé</p> <p>à MERU CEDEX L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN LE QUINZE SEPTEMBRE</p>	