

Acte N° 35527

Dossier N° 2024000156

**A CLERMONT L'HERAULT (34800), 3, rue du Grenache BP 103, au siège de l'office notarial,**

**Maître Cécile AYOT-PELISSOU** soussignée, notaire associée de la société civile professionnelle dénommée "Christel de REGT et Cécile AYOT-PELISSOU, Notaires Associés" titulaire d'un office notarial immatriculé à la Caisse de retraite et de prévoyance des clercs et employés de notaires (CRPCEN) sous le numéro 34074 et dont le siège social est à CLERMONT L'HERAULT (34800), 3, rue du Grenache BP 103,

**A REÇU** à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte authentique sur support électronique, contenant : **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **PROMETTANT**

La société dénommée **SCI L'AIGUE BONNE**, Société civile au capital de 100,00 EUROS, ayant son siège social à CLERMONT L'HERAULT (34800), 2, rue Coutellerie, identifiée au SIREN sous le numéro 448770388 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MONTPELLIER.

Ci-après dénommée le « PROMETTANT ».

### **BENEFICIAIRE**

La **COMMUNE DE CLERMONT L'HERAULT**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de l' Hérault, ayant son siège à CLERMONT L'HERAULT (34800), Hôtel de Ville, identifiée sous le numéro

SIREN 213400799.

Ci-après dénommée le « BENEFICIAIRE ».

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

- La société **SCI L'AIGUE BONNE** est ici représentée par [REDACTED] [REDACTED], gérant de ladite société, domicilié [REDACTED];

Spécialement habilité aux fins des présentes en vertu d'une délibération des associés en date du [REDACTED] dont une copie de l'extrait certifié conforme est ci-annexée, attestant que les engagements contractés aux termes des présentes, pour le compte et au nom de ladite société sont conformes aux dispositions de l'article 1145 alinéa 2 du Code civil comme étant utiles à la réalisation de son objet tel que défini par ses statuts.

- La **COMMUNE DE CLERMONT L'HERAULT** est représentée par [REDACTED], domicilié à [REDACTED];

AGISSANT :

- en sa dite qualité de [REDACTED];

- et en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le conseil municipal suivant délibération en date du [REDACTED] devenue pleinement exécutoire suite à son affichage au tableau d'affichage de la mairie et sa transmission au représentant de l'Etat compétent le [REDACTED].

Cette délibération a été motivée au vu de l'avis du directeur départemental des finances publiques et ce conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

Une copie conforme de cette délibération est ci annexée.

Etant précisé que [REDACTED] affirme qu'il n'a reçu du représentant de l'Etat aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pendant le délai de deux mois prévu par l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales.

### **CAPACITE ET DECLARATION DES PARTIES**

Les personnes morales parties aux présentes attestent par leurs représentants respectifs ès-qualités :

- qu'il n'existe aucun empêchement ou obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, contractuel ou judiciaire, à la réalisation de la vente objet du présent acte ;

- que la présente opération de vente entre, chacune en ce qui la concerne, dans le cadre de l'objet social de la société qu'ils représentent et a été autorisée par l'ensemble de leurs associés ;

Elles déclarent également par leur représentant respectifs ès-qualités :

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens ;

- qu'elles ne font pas et n'ont jamais été frappé d'une procédure de sauvegarde judiciaire, règlement judiciaire, liquidation de biens, redressement judiciaire, cessation de paiement ou autres ;

- qu'elles n'ont pas fait l'objet d'une action en nullité et ne se trouvent pas en état de dissolution anticipée.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance, conformément à l'article 1112-1 du Code civil ;

- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Le PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

### **OBJET DU CONTRAT - ENGAGEMENT DES PARTIES**

Par ces présentes, le PROMETTANT, en s'obligeant promet de vendre et par suite confère d'une manière ferme et définitive au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés, les biens dont la désignation suit, que le BENEFICIAIRE déclare bien connaître.

L'engagement de vendre pris par le PROMETTANT est définitif et irrévocable.

Le BENEFICIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que telle, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation.

### **PROJET D'ACTE**

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

### **SUBSTITUTION**

Le BENEFICIAIRE SUBSTITUANT pourra user de la présente promesse, soit pour lui et en son nom, soit au nom d'un tiers, particulier ou société qu'il se substituera le jour du contrat de réalisation de la vente, avec lequel il sera solidairement responsable du paiement du prix et de l'exécution des conditions de la vente.

Cette substitution s'exercera sous réserve de la réalisation des conditions ci-après :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le SUBSTITUE des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que le TIERS SUBSTITUE finance le prix de son acquisition de ses deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, ce dont il devra être justifié par un écrit contenant, le cas échéant, la mention manuscrite prévue par l'article L. 313-42 du Code de la consommation ;
- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter ;
- que le délai éventuel de rétractation du TIERS SUBSTITUE soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée.

De plus il est expressément convenu que toute substitution partielle ou en démembrement de propriété devra être préalablement autorisée par le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE n'aura pas la possibilité de céder à une tierce personne le bénéfice de la présente promesse.

### **DESIGNATION DES BIENS**

Sur la commune de CLERMONT L'HERAULT (34800), 2 RUE  
COUTELLERIE,  
Un bâtiment avec terrain

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
BC	282	2 RUE COUTELLERIE	0	04	13
<b>Contenance Totale :</b>			<b>0ha 04a 13ca</b>		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Ci-après dénommé le « BIEN ».

Le notaire soussigné a établi la désignation qui précède, tant d'après les anciens titres de propriété que d'après les énonciations de toutes les parties, et avec la précision qu'aucune réserve n'a été faite sur cette désignation.

Le BENEFCIAIRE déclare dispenser le PROMETTANT ainsi que le notaire soussigné de faire plus ample désignation du BIEN et de ses éventuels éléments d'équipements, déclarant parfaitement le connaître pour l'avoir vu et visité dès avant ce jour.

#### **PLAN**

Une copie du plan du BIEN ci-dessus désigné est ci-annexée.

#### **DIVISION CADASTRALE**

Il est précisé que la parcelle objet des présentes provient de la division de la parcelle BC numéro 196 en deux nouvelles parcelles BC n°281 et BC n°282, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par un géomètre expert publié aux termes de l'acte reçu par Me COSTE le 18 août 2003 ci-dessous visé dans le paragraphe « EFFET RELATIF ».

#### **CONVENTION PARTICULIERE - DELIVRANCE DU BIEN**

Il est ici convenu entre les parties que le BENEFCIAIRE devra visiter le bien objet de la présente vente ainsi que ses annexes éventuelles, avec le PROMETTANT avant la réitération des présentes par acte authentique, afin d'accepter la délivrance du bien sans réserve contre le vendeur.

Lors de cette visite il devra s'assurer que :

- le PROMETTANT a bien quitté les lieux ;
- l'état du bien correspond à ce qui a été décrit lors des présentes ;

De plus, il est rappelé aux parties :

- que les clés seront remises au BENEFCIAIRE, le jour de la vente, le PROMETTANT restant seul responsable d'une éventuelle remise anticipée ;
- que même si le BENEFCIAIRE a obtenu son financement, il ne doit entreprendre aucuns travaux avant la vente définitive ;
- qu'elles seront responsables de tous problèmes pouvant découler de travaux entrepris en méconnaissance de l'avertissement précédent.

#### **AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFCIAIRE**

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE, aux frais exclusifs de ce dernier :

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires à la réalisation de son projet ci-dessous décrit, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.

- à déposer tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires à la réalisation de son projet ci-dessous décrit.
- à procéder au retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par le BENEFCIAIRE dans le cas où la vente ne se réaliserait pas.

### **ABSENCE DE MOBILIER**

Avec le présent BIEN ne sont vendus ni meubles ni objets mobiliers ni éléments de cuisine intégrée ou non, ainsi déclaré par les parties.

### **NATURE ET QUOTITE**

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

Le BIEN est vendu par la société SCI L'AIGUE BONNE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

#### **NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

Le BIEN sera acquis, si la vente se réalise, par COMMUNE DE CLERMONT L'HERAULT à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### **EFFET RELATIF**

Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Christian COSTE, notaire à DOLE, le 18 août 2003 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de MONTPELLIER 2, le 29 septembre 2003, volume 2003 P numéro 12478.

### **DESTINATION ET USAGE DU BIEN**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est actuellement à usage d'entrepôt/garage.

Le BENEFCIAIRE déclare que cette acquisition s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la ville, et vouloir destiner le BIEN à la démolition.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le BENEFCIAIRE sera propriétaire du BIEN, objet de la présente promesse, à compter du jour de la régularisation du présent acte par acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du jour de la réitération des présentes par acte authentique, par la prise de possession réelle et effective, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute location ou occupation, et à le débarrasser de tous encombrants s'il y a lieu.

### **SITUATION LOCATIVE**

Le PROMETTANT déclare que le BIEN objet des présentes n'a jamais été loué de son chef à un locataire auquel il aurait donné un congé pour vendre.

### **PRIX ET PAIEMENT DU PRIX**

#### **PRIX**

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 €) net vendeur.**

#### **PAIEMENT DU PRIX**

Lequel prix sera payé par le BENEFCIAIRE, sur les crédits dont il dispose,

dans les délais et selon les modalités ci-après prévus :

ès-qualités, oblige la commune de COMMUNE DE CLERMONT L'HERAULT à payer ce prix aussitôt après l'accomplissement des formalités de publication des présentes au service de la publicité foncière compétent ou au vu du certificat du notaire prévu à l'annexe de l'annexe I du Code général des collectivités territoriales, conformément aux dispositions de l'article D. 1617-19 du même code.

Ce paiement sera effectué par le comptable du centre des finances publiques de ladite commune, conformément à la réglementation en vigueur, entre les mains de Me Cécile AYOT-PELISSOU, notaire soussigné, sur mandat établi au nom du PROMETTANT, mais payable sur l'acquit du notaire soussigné.

Le règlement de ce mandat entre les mains du notaire soussigné libérera entièrement et définitivement le BENEFICIAIRE envers le PROMETTANT.

### **ABSENCE DE NEGOCIATION**

Les parties sont entrées en contact directement entre elles, sans l'intervention d'aucun intermédiaire mandaté à cet effet.

En cas de fausse déclaration à ce titre, l'éventuelle commission serait due par l'auteur de cette information inexacte.

### **MODALITES DE FINANCEMENT**

#### **COUT TOTAL DE L'OPERATION**

Le coût total de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

- rappel du prix : 160 000,00 €
- montant des frais prévisionnels de l'acte de vente : 12 900,00 €
- frais liés au dossier de diagnostics techniques : MEMOIRE

**Total égal 172 900,00 €**

**Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé du caractère prévisionnel des frais indiqués ci-dessus.**

#### **FINANCEMENT DE L'OPERATION**

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il paiera le prix de vente en totalité de ses deniers personnels ou assimilés et sans l'aide d'un prêt.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS-VALUES**

Le notaire soussigné a spécialement averti le PROMETTANT des dispositions légales relatives aux plus-values immobilières des particuliers.

Il lui a notamment indiqué que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente et déposés en même temps que l'acte de vente au service de la publicité foncière avec le montant de l'impôt.

A cet égard, le PROMETTANT s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

#### **REGIME FISCAL**

Pour la perception des droits, le PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;
- que le BIEN vendu est achevé depuis plus de cinq (5) ans.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, mais est soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

#### **INFORMATION - MODIFICATION DU REGIME FISCAL**

Le notaire ne garantit pas l'application du régime fiscal en vigueur au jour de la signature des présentes, une modification du régime fiscal pouvant intervenir entre le jour de la signature des présentes et celui de la vente.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

Comme conditions déterminantes, sans lesquelles le BENEFCIAIRE n'aurait pas contracté, les présentes sont soumises aux conditions suspensives suivantes qui devront être réalisées au plus tard à la date butoir, sauf délais spécifiques précisés ci-après.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES LES PARTIES NE PEUVENT RENONCER**

##### **PURGE DES DROITS DE PREEMPTION OU PREFERENCE**

Que ne puisse être exercé sur le BIEN, aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le PROMETTANT s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge à la personne ou administration intéressée. A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de représenter le PROMETTANT, en vue de procéder à toutes notifications.

En cas d'exercice du droit de préemption, les présentes seront caduques de plein droit et le PROMETTANT délié de toute obligation à l'égard du BENEFCIAIRE auquel devra être restitué le dépôt de garantie ou l'indemnité d'immobilisation dans le délai maximum de dix jours calendaires de la réception de la notification de préemption.

Pour la réponse du titulaire de ce droit de préemption ou de son éventuel substitué, élection de domicile est spécialement effectuée en l'office du mandataire.

#### **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFCIAIRE PEUT RENONCER**

##### **ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET**

Le BENEFCIAIRE déclare que la présente acquisition n'entre pas dans le champ d'application des articles L. 313-1 et suivants du Code de la consommation et qu'il paiera en totalité le prix de la vente de ses deniers personnels sans l'aide d'un emprunt.

##### **ORIGINE DE PROPRIETE**

Qu'il soit établi une origine de propriété au moins trentenaire remontant à un titre translatif et exempt de tous vices susceptibles de porter atteinte à la validité et à l'efficacité de la vente au BENEFCIAIRE.

##### **URBANISME ET SERVITUDES**

Que les documents d'urbanisme ne révèlent l'existence d'aucune autre servitude ou prescription administrative, que celles mentionnées aux présentes,

susceptibles de modifier la configuration des lieux ou le proche environnement du BIEN, de le déprécier, de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner ou de remettre en cause le droit de propriété ou de jouissance de ce dernier.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Que le renseignement sommaire urgent hors formalités, délivré en vue de la réalisation des présentes ne révèle pas d'obstacle à la libre disposition des biens ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital, intérêts et accessoires, ne pourraient être remboursés à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient le notaire soussigné de procéder à la purge.

### **SORT DE L'AVANT-CONTRAT EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « *Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.* »

Toutefois, les parties conviennent qu'en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives figurant sous le paragraphe « **CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES Le BENEFCIAIRE PEUT RENONCER** », le BENEFCIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de ladite condition suspensive. Le présent avant-contrat ne sera alors pas considéré comme anéanti.

Le BENEFCIAIRE devra informer le PROMETTANT de sa décision de se prévaloir ou de renoncer à la condition suspensive non accomplie ou défaille dans les plus brefs délais.

En tout état de cause, la renonciation à une condition suspensive non accomplie ou défaille ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

### **CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, si la réalisation en est demandée dans le délai convenu, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et en outre aux conditions suivantes que le BENEFCIAIRE, devenu ACQUEREUR, sera tenu d'exécuter.

### **ETAT ET CONSISTANCE DU BIEN**

Le BENEFCIAIRE prendra le BIEN objet des présentes dans son état au jour de l'entrée en jouissance, tel qu'il l'a vu et visité, sans pouvoir exercer aucun recours ni répétition contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment en raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le BIEN et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, la nature du sol et du sous-sol n'étant pas garantie.

De même le PROMETTANT ne sera tenu à aucune garantie en ce qui concerne, soit le défaut d'alignement, soit l'état des biens et les vices de toute nature, apparents ou cachés, insectes, parasites ou végétaux parasitaires dont ils peuvent être affectés.

Toutefois, afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantit le BENEFCIAIRE contre tous risques d'évictions, à l'exception des éventuelles charges déclarées aux présentes.

Par ailleurs, l'exonération de garantie des vices cachés, telle que stipulée ci-dessus, ne s'appliquera pas dans les cas suivants :

- le PROMETTANT a acquis, volontairement ou involontairement, la qualité



de professionnel de l'immobilier ou de la construction, à moins que le BENEFCIAIRE ait également cette qualité ;

- ou si le BENEFCIAIRE prouve, dans les délais légaux, que le PROMETTANT a dissimulé sciemment un ou plusieurs vices cachés qu'il connaissait.

### **CONTENANCE DU BIEN**

Le PROMETTANT ne garantit pas la contenance du terrain ou la superficie des constructions.

### **SERVITUDES**

Le BENEFCIAIRE supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard le PROMETTANT déclare qu'il n'a personnellement créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception :

- de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi ;  
- et de celle ci-après relatée telle que constituée aux termes de l'acte reçu par Me COSTE le 18 août 2003 :

#### **« CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE DE PASSAGE**

*Pour permettre à la SCI L'AIGUE BONNE d'accéder à partir de la rue à la parcelle cadastrée section BC n°282 lieudit « 2 RUE COUTELLERIE » d'une contenance de 4a 13ca, objet des présentes, la SCI LES CHABROLS, constituée à titre réel et perpétuel une servitude de passage sur la parcelle restant sa propriété et cadastrée section BC n°281 lieudit « 2 RUE COUTELLERIE » d'une contenance de 12a 46ca.*

*Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain de 6m de large, telle que figurée en teinte verte sur le plan annexé aux présentes (annexe 3).*

*Le droit de passage ainsi concédé pourra s'exercer en tout temps, à toute heure et par tous moyens, par la SCI L'AIGUE BONNE et tous les propriétaires successifs de la propriété BC 282, leurs employés, fournisseurs, invités et visiteurs quelconques, pour se rendre à ladite propriété et en revenir, sans aucune limitation et pour les besoins actuels et futurs d'exploitation, quels qu'ils soient, de cette propriété.*

*Les frais d'entretien de ce passage seront à la charge de l'utilisateur.*

*Cette servitude est créée sans indemnité.*

*Le fonds servant cadastré section BC n°281 appartient à la SCI LES CHABROLS ainsi qu'il est indiqué ci-dessus sous le titre EFFET RELATIF.*

*Le fonds dominant cadastré section BC n°282 appartient à la SCI L'AIGUE BONNE en vertu des présentes.*

*Pour la perception du salaire de Monsieur le conservateur des hypothèques la présente constitution de servitude est estimée à la somme de vingt euros (20,00 EUR). »*

**- et de celle rappelée dans ledit acte du 18 août 2003 :**

**« DECLARATION DU VENDEUR :**

*LE VENDEUR déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu, et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.*

*A l'exception d'une servitude de passage active, qui à partir du Boulevard Ledru-Rollin, au moyen d'un chemin de 3 m de largeur approximative, permet*

*d'accéder à un portail situé à l'arrière sud de la parcelle AB n°254, ainsi qu'à une remise donnant accès à l'étage du garage.*

*L'assiette de ce chemin emprunte les parcelles n°255,667,688.*

*Cette servitude bien antérieure à l'année 1957 a été rappelé dans l'acte d'acquisition des époux FRESQUET.*

*Etant précisé que la parcelle AB n°254 est devenue BC n°196 suivant PV de remaniement du Cadastre en date du 28 décembre 1998 publié au bureau des hypothèques le 28 décembre 1998 volume 98P n°15340. »*

### **OBLIGATION REELLE ENVIRONNEMENTALE - ABSENCE**

Le PROMETTANT déclare n'avoir conclu aucun contrat avec une collectivité publique, un établissement public ou une personne morale de droit privé agissant pour la protection de l'environnement et n'avoir créé aucune obligation réelle environnementale sur le BIEN.

### **ASSURANCES**

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, de manière à ce que le PROMETTANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de la continuation ou de la résiliation des assurances contre l'incendie et autres risques contractées par le PROMETTANT ou les précédents propriétaires conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

### **IMPOTS ET TAXES**

#### **TAXE FONCIERE**

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales afférentes au bien.

Concernant les taxes foncières, le BENEFICIAIRE remboursera, forfaitairement par rapport à la dernière imposition connue, le jour de la réitération directement au PROMETTANT le prorata de la taxe foncière à courir depuis la date fixée pour l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

### **CONTRATS D'ABONNEMENTS ET DE DISTRIBUTION**

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants.

### **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

#### **INFORMATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION, AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS**

Le PROMETTANT déclare :

- que la construction du BIEN objet des présentes a été achevée depuis plus de dix ans ;

- qu'il n'a réalisé depuis son acquisition ou au cours des dix années qui précèdent, aucuns travaux entrant dans le champ d'application des dispositions des articles L. 241-1 et L. 242-1 du Code des assurances.

En conséquence, il n'est pas soumis aux obligations résultant des dispositions du Code des assurances relatives à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

A ce titre le PROMETTANT déclare sous sa responsabilité, concernant le BIEN objet des présentes :

- qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ;
- qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux ;
- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin.
- qu'il n'a réalisé aucuns travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;
- que la partie bâtie du BIEN a été construite et achevée dans sa totalité depuis plus de dix ans, ainsi qu'il résulte des titres de propriété .

### **CONTRAT SUR LE BIEN**

Le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun contrat d'affichage, de panneaux publicitaires ou d'enseignes ; qu'aucune antenne relais n'a été installée sur le BIEN objet des présentes.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX LOCAUX PROFESSIONNELS**

### **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fourni un dossier de diagnostic technique, dont une copie est ci-annexée.

Pour l'information des parties il a été dressé ci-après le tableau récapitulatif du dossier de diagnostic technique pour la mise en œuvre des divers régimes de garantie :

<b>OBJET</b>	<b>BIEN CONCERNE</b>	<b>ELEMENTS A CONTROLER</b>	<b>VALIDITE</b>
Plomb	Immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou 1 an si constat positif
Amiante	Immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Murs, cloisons, planchers, faux-plafonds, canalisations ...	Illimitée (sauf respect, le cas échéant, des dispositions de l'article L. 1334-17 du Code de la santé publique)
Termites	Immeuble situé dans une zone délimitée par le conseil municipal	Immeuble bâti et non bâtis	6 mois
Gaz	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Tuyauteries fixes et raccords	3 ans

<b>OBJET</b>	<b>BIEN CONCERNE</b>	<b>ELEMENTS A CONTROLER</b>	<b>VALIDITE</b>
Risques naturels, miniers et technologiques	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage, refroidissement et ventilation	Bâtiment ou partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation	10 ans
Electricité	Immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	De l'appareil général de commande de l'installation électrique jusqu'aux bornes d'alimentation et prises de courant	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation non raccordé au réseau collectif d'assainissement	Contrôle des installations d'assainissement non collectif : fosse septique, bac à graisses, tranchées ou lit d'épandage, ...	3 ans
Assainissement	Immeuble d'habitation raccordé au réseau collectif d'assainissement sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine	Contrôle du raccordement au réseau public de collecte	10 ans
Mérules	Immeuble bâti situé dans une zone de présence d'un risque de mэрule définie par arrêté préfectoral	Immeuble bâti	6 mois

OBJET	BIEN CONCERNE	ELEMENTS A CONTROLER	VALIDITE
Nuisances sonores aériennes	Immeuble à usage d'habitation ou usage mixte	Situation de l'immeuble au regard du plan d'exposition au bruit	Illimitée
Plan de protection de l'atmosphère	Immeuble situé dans le périmètre du plan	Chauffage au bois	
Arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité	Immeubles, locaux et installations visés au titre Ier livre V du CCH	Sécurité et salubrité	

### **ETAT DES RISQUES**

Le BIEN objet des présentes est situé :

- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques ;
- dans une commune couverte par un plan de prévention des risques miniers ;
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat ;
- dans une zone à potentiel radon définie par voie réglementaire ;

Conformément à l'article L 125-5 du Code de l'environnement,

*« Le bien objet des présentes est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques. A cet effet, un état des risques est établi. »*

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi et se trouve ci-annexée sous forme de copie.

### **ALEA RETRAIT GONFLEMENT D'ARGILE**

Le PROMETTANT déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du département, le BIEN objet des présentes est concerné par la cartographie de l'aléa-retrait gonflement des argiles dans le département de l'hérault établie par le Ministère concerné et la direction départementale des territoires.

**Il résulte de cette cartographie dont une copie est ci-annexée que le BIEN est situé en zone d'aléa FORT.**

### **NOUVEAUX DIAGNOSTICS ENTRE L'AVANT CONTRAT ET LA VENTE**

Si, entre le présent avant contrat et la vente définitive, de nouvelles réglementations protégeant le BENEFCIAIRE entraînent en vigueur, Le PROMETTANT s'engage à ses frais, à lui procurer, les états, constats ou bien encore diagnostics nécessaires, au plus tard le jour de la vente.

## **SITUATION ENVIRONNEMENTALE**

### **CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES**

Les bases de données suivantes ont été consultées :  
- la base de données GEORISQUES ;  
Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

### **INFORMATIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent être parfaitement informés des dispositions des articles L. 512-18, L. 514-20 et L. 125-7 du Code de l'environnement.

**À cet égard, le PROMETTANT déclare s'être toujours conformé à la réglementation applicable en matière de protection de l'environnement et de santé publique.**

Le PROMETTANT déclare en outre qu'à sa connaissance :

- aucune installation soumise à autorisation ou à enregistrement ou à simple déclaration au titre de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ou activité entrant dans le champ d'application des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement n'a été exploitée sur le BIEN objet des présentes ;

- aucune activité susceptible de présenter des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement n'a été exercée sur le BIEN ;

- il n'a pas été exercé d'activité dans le BIEN ayant entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;

- il n'a jamais été exercé, dans le BIEN dont il s'agit, d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- il n'y a pas eu dans le BIEN d'incident ou accident présentant un danger pour la santé, la salubrité publique, la sécurité civile ou l'alimentation en eau potable de la population prévues par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'environnement ;

- le terrain ne comporte pas de transformateur à pyralène ;

- il n'a reçu aucune injonction administrative sur le fondement des articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement, en sa qualité de « détenteur » ;

- il n'existe pas de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

### **INFORMATION CONCERNANT LES DECHETS**

Ni le PROMETTANT, ni aucun propriétaire antérieur, locataire ou occupant de l'immeuble vendu n'y a traité ou stocké, soit en surface soit en sous-sol, aucun déchet ou substance toxique tels que définis dans les articles L. 541-1-1 et suivants du Code de l'environnement.

De plus en provenance de cette installation, il n'a jamais été transporté, à la connaissance du PROMETTANT, de déchets toxiques dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager la responsabilité du PROMETTANT ou celle du BENEFICIAIRE, ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes.

### **SITUATION HYPOTHECAIRE**

Si au jour de la vente il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, le PROMETTANT s'obligera :

- à payer l'intégralité des sommes pouvant leur être dues en principal, intérêts, frais et accessoires ;
  - à faire établir à ses frais tout acte de mainlevée des éventuelles inscriptions ;
  - à rapporter à ses frais tout certificat de radiation nécessaire ;
  - à justifier au BENEFICIAIRE de la réalisation de ces différentes formalités.
- Aucun état hypothécaire hors formalité n'a été délivré à ce jour.

**INFORMATIONS RELATIVES A LA REGLEMENTATION DU PERIMETRE OU DE LA ZONE DANS LEQUEL SE TROUVE L'IMMEUBLE**

**PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE**

Il est ici précisé que le BIEN est situé dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit.

Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'Architecte départemental des monuments historiques.

**MODALITES DE REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE**

**DELAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 31 décembre 2025 à dix-huit heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.**

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la purge du droit de rétractation ou de réflexion prévus à l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours, soit le .

Si, à l'expiration du délai ci-dessus, le notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente n'a pas reçu la levée d'option par le BENEFICIAIRE, la présente promesse sera caduque, sans que le PROMETTANT ne soit tenu d'effectuer une mise en demeure, ou soit obligé de remplir une quelconque formalité judiciaire.

**APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 1124 DU CODE CIVIL**

Les parties entendent soumettre expressément la présente promesse unilatérale de vente aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil qui dispose :

*« La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis. »*

En conséquence, dans le cas où le PROMETTANT entendrait mettre fin unilatéralement à la présente promesse avant que le BENEFICIAIRE n'ait levé son option, il s'expose à l'exécution forcée du contrat prévue ci-après.

En effet, le PROMETTANT a définitivement consenti à la vente et il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE aux conditions des présentes. Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y

apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

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

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.

### **MODALITES DE REALISATION : LEVEE D'OPTION**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Cécile AYOT-PELISSOU notaire soussigné, choisi d'un commun accord par les parties.

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

1/ soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente.

Cette signature doit s'accompagner du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

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

2/ soit par la manifestation par le BENEFCIAIRE de sa volonté de réaliser la vente au cours du délai imparti.

Celle-ci devra être faite par exploit de commissaire de justice, lettre recommandée avec accusé de réception ou écrit remis contre récépissé, le tout auprès du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente.

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire, d'une somme correspondant :

- à la provision sur les frais d'acte de vente ;
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire ;
- au prix stipulé payable comptant, déduction faite de l'indemnité d'immobilisation versée en exécution des présentes.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus.

Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie.

La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées



par le BENEFCIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

Le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix, des frais, des indemnités complémentaires, et de l'éventuelle commission d'intermédiaire, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

### **CARENCE**

#### **CARENCE DU PROMETTANT**

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFCIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts.

Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécution prévues à l'article 1217 du Code civil.

#### **CARENCE DU BENEFCIAIRE**

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFCIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT.

Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le BENEFCIAIRE.

#### **ABSENCE D'INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

D'un commun accord entre les parties, il ne sera versé aucune indemnité d'immobilisation.

A cet égard, le PROMETTANT déclare avoir été informé par le notaire rédacteur des présentes, qu'en cas de non-réalisation de l'acte de vente du fait du BENEFCIAIRE, le paiement d'une éventuelle clause pénale ne pourrait être assuré et qu'il aurait alors à engager une procédure pour obtenir le dédommagement auquel il aurait droit en vertu des présentes.

#### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT**

Si un sinistre par incendie, dégâts des eaux ou risques naturels frappe le BIEN vendu pendant la durée de validité des présentes, le rendant inhabitable ou impropre à sa destination ou son usage, le BENEFCIAIRE aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente ;
- soit de poursuivre son acquisition et de se voir attribuer forfaitairement et définitivement la totalité des indemnités d'assurances ou autres à percevoir, voir même diligenter lui-même les travaux nécessaires.

A cet effet, le PROMETTANT s'engage à subroger le BENEFCIAIRE dans tous ses droits au titre de la police d'assurance couvrant l'immeuble.

## **DECES-DISSOLUTION**

En cas de dissolution volontaire du PROMETTANT, à un quelconque moment de la présente convention et avant sa réitération par acte authentique, les ayants droit seront tenus d'exécuter la convention.

En cas de dissolution volontaire du BENEFICIAIRE, ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, l'ensemble des parties restera engagé de plein droit au présent contrat.

## **FRAIS**

Le BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence conformément aux dispositions de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse ce jour en la comptabilité du notaire soussigné, une somme de QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €).

Savoir :

- Frais de rédaction de la promesse de vente : 150,00 € TTC
- Enregistrement de la promesse de vente : 125,00 €
- Provision sur frais de vente à intervenir : 175,00 €

En cas de non-régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les frais des présentes que pour les débours occasionnés et les formalités préalables engagées lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente pour quelque cause que ce soit, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel, déduction faite des frais afférents aux présentes.

## **COORDONNEES BANCAIRES DE L'OFFICE NOTARIAL :**

<b>Banque :</b>	CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
<b>Titulaire :</b>	SCP Christel de REGT et Cécile AYOT-PELISSOU, Notaires Associés
<b>Domiciliation :</b>	CDC
<b>Code banque :</b>	40031
<b>Code guichet :</b>	00001
<b>N° de Compte :</b>	0000169721D
<b>Clé RIB :</b>	21
<b>IBAN :</b>	FR9140031000010000169721D21
<b>BIC :</b>	CDCGFRPPXXX

## **RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION**

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

*« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation. »*

*En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe. »*

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les évènements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

### **MEDIATION**

En cas de différend entre les parties au présent acte ou avec un tiers, à propos de sa validité, son interprétation, son exécution ou son inexécution, celles-ci devront, préalablement à toute instance judiciaire, saisir le centre des médiateurs-notaires SUD MEDIANOT (04.99.24.44.66 – sudmedianot@notaires.fr).

### **DEVOIR D'INFORMATION**

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

*« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »*

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire soussigné, PROMETTANT et BENEFICIAIRE déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif, à l'exception de la faculté de rétractation du BENEFICIAIRE.

### **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte est soumis au droit fixe sur état de 125 euros.

Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement, conformément à l'article 60 de l'annexe IV au Code général des impôts.

## **CONNAISSANCE DES ANNEXES**

La totalité des annexes relatives aux présentes a été portée à la connaissance des parties.

La signature électronique du notaire soussigné en fin d'acte, vaut également pour les annexes, comme faisant partie intégrante de la minute.

## **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES**

### **PERSONNELLES**

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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, ...),

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

Si les parties 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.

### **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 convenu.

En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### **GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS**

En ce qui concerne le BIEN :

- le PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat au profit d'une autre personne que le BENEFICIAIRE, aux présentes ;

- le BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

### **CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES**

Le notaire soussigné atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

### **DONT ACTE**

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.