

100209101

PIC/EMI/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE SEPT AVRIL**

Au PIN (Seine-et-Marne), 5-7 Grande Rue, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Paul ICKOWICZ, Notaire associé de la Société à Responsabilité Limitée dénommée « ICKOWICZ NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial au PIN (Seine-et-Marne), 5-7 Grande Rue ,

A RECU le présent acte contenant :

PROMESSE DE VENTE

A la requête de :

1 PARTIES

1.1 PROMETTANT

Monsieur Olivier **DEBRAUX**, cadre, et Madame Hélène **DELEAU**, traductrice, demeurant ensemble à CREGY-LES-MEAUX (77124) 57 avenue Henri Duflocq.

Monsieur est né à EVRY (91000) le 9 décembre 1972,

Madame est née à LILLE (59000) le 9 décembre 1976.

Mariés à la mairie de MONTCORNET (08090) le 2 juillet 2005 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

1.2 **BENEFICIAIRE**

La Société dénommée **SNC IP1R**, Société en nom collectif au capital de 10000 €, dont le siège est à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130), 27 rue Camille Desmoulins, identifiée au SIREN sous le numéro 844198960 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

2 **QUOTITÉS ACQUISES**

La société dénommée SNC IP1R acquiert la pleine propriété.

3 **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.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :

- Par aucune mesure de protection.
- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquiescer prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

4 **DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES**

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

Concernant Monsieur Olivier DEBRAUX

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant Madame Hélène DELEAU

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société SNC IP1R

- Extrait K bis.

- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

5 PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Olivier DEBRAUX et Madame Hélène DELEAU, Monsieur est présent agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire de son épouse, non présente, en vertu des pouvoirs qu'elle lui a conférés aux termes d'une procuration sous signature privée du 5 avril 2023, annexée (**ANNEXE**).

- La Société dénommée SNC IP1R est représentée à l'acte par à l'acte par Monsieur Julien PELGAS suivant délégation de pouvoir consentie par Monsieur François VALENTIN en date à ISSY LES MOULINEAUX du 23 février 2023.

Monsieur François VALENTIN, agissant en qualité de Directeur Délégué Grand Paris Nord et Est de la Société ICADE PROMOTION, société par actions simplifiée unipersonnelle dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 27 rue Camille Desmoulins, identifiée au SIREN sous le numéro 784 606 576 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie le 20 janvier 2023 par Monsieur Bernard CHANTEUX,

Monsieur Bernard CHANTEUX ayant lui-même agi en qualité de Directeur Général Délégué de la Société ICADE PROMOTION en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie le 11 janvier 2023 par Monsieur Emmanuel DESMAIZIERES,

Monsieur Emmanuel DESMAIZIERES, agissant en qualité de Directeur Général de la société dénommée ICADE PROMOTION,

Nommé à cette fonction aux termes d'une décision de l'associé unique en date du 24 juin 2019, renouvelée le 29 juin 2022, ayant tous pouvoirs pour agir, tant en vertu de la loi que des statuts.

Ladite société dénommée ICADE PROMOTION agissant en qualité de Gérante de la société dénommée SNC IP1R, société en nom collectif dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 27 rue Camille Desmoulins, identifiée au SIREN sous le numéro 844 198 960 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre,

Nommée à cette fonction aux termes de l'article 29 des statuts sous seing privé en date à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts de Seine) du 20 novembre 2018 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'objet statutaire.

6 CONCLUSION DU CONTRAT

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

7 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.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

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 **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

8 EXPOSÉ

1.1. Propriété du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** est actuellement propriétaire du bien situé à CREGY LES MEAUX (77124) 57 avenue Henri Duflocq, cadastré section AC numéros 25, 32 et 33 tel qu'indiqué au paragraphe EFFET RELATIF.

1.2. Projet du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** est intéressé, une fois les conditions suspensives réalisées, par l'acquisition des parcelles cadastrées section AC numéros 25, 32 et 33 pour une superficie de 3 157 m², afin de réaliser une opération immobilière permettant la réalisation d'environ 40 logements collectifs destinés entièrement à du Logement Locatif Social (LLS) répartis dans trois bâtiments élevés en R+1+C, pour une surface de plancher (SDP au sens de l'article R.112-2 C. Urbanisme) totale de minimum 2 500 m² et d'un nombre de places de stationnement conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Il est convenu entre les Parties que l'Exposé qui précède fait partie intégrante de la présente Promesse de Vente.

Ceci exposé, il est passé à l'acte objet des présentes :

9 OBJET DU CONTRAT - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

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

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

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

En toute hypothèse, si la vente n'est pas réalisée dans les 18 mois de ce jour, le PROMETTANT sera délié de son engagement, sans formalité, sans préjudice de l'éventuel versement de l'indemnité d'immobilisation.

10 TERMINOLOGIE

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

BENEFICIAIRE : désigne Icade Promotion ou l'une de ses filiales (notamment sociétés de co-promotion) qui figure dans la comparution en tête de l'acte.

BIENS : désigne les biens et droits immobiliers objets de la promesse de vente.

PARTIES : désigne au pluriel ensemble le Promettant et le Bénéficiaire et au singulier chacun d'entre eux.

PROGRAMME : désigne l'opération de construction projetée par le Bénéficiaire sur le Terrain.

PROMESSE : désigne l'acte de promesse de vente.

PROMETTANT : désigne le propriétaire des Biens et dont la comparution figure en tête de l'acte.

TERRAIN : désigne les parcelles formant l'emprise du futur Programme.

11 IDENTIFICATION DU BIEN

11.1 Désignation

A CREGY-LES-MEAUX (SEINE-ET-MARNE) 77124 57 Avenue Henri Duflocq,

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol comprenant :

- garage, chaufferie/buanderie, cave, arrière bureau et bureau, cave sous terrasse.

Entrée avec accès aux étages supérieurs par escalier, W.C,

- au premier étage : palier/entrée, W.C avec lave mains, salle de douche, une chambre avec placard, cuisine aménagée et équipée circulaire, séjour double, salon, accès direct à la terrasse et au balcon par le séjour.

- au deuxième étage : quatre chambres, une salle de bain et un WC séparé, grenier.

Portail électrique avec commande à distance, interphone et alarme.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	0025	LES PLANTES AUX LHOSTES	00 ha 00 a 78 ca
AC	0032	57 AV HENRI DUFLOCQ	00 ha 20 a 58 ca
AC	0033	LES PLANTES AUX LHOSTES	00 ha 10 a 21 ca

Total surface : 00 ha 31 a 57 ca

Précision faite que le **BENEFICIAIRE** réalise cette acquisition en vue d'édifier un programme de construction. Par suite, les constructions sont destinées par lui à la démolition et la propriété sera assimilée pour lui à un TERRAIN A BATIR (sans que cela ait une incidence sur la qualification fiscale du **BIEN** qui est un immeuble bâti), sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après définies.

Tel que ledit BIEN existe se poursuit et comporte, dans l'état où il sera au jour de la réalisation de la vente, avec toutes ses appartenances et dépendances, sans exception ni réserve, et tel qu'il est matérialisé au plan qui ci-dessous.

11.2 Plan cadastral

Un extrait de plan cadastral est annexé (**ANNEXE**).

11.3 Absence de bornage

En application des dispositions des articles L 115-4 et L 115-5 du Code de l'Urbanisme, la destination envisagée sur le terrain objet des présentes étant la construction d'un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, il est ici précisé que la désignation du terrain ne résulte pas d'un bornage.

Le **PROMETTANT** donne tout pouvoir au **BENEFICIAIRE** à l'effet de réaliser à ses frais un bornage contradictoire avec les voisins si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

11.4 Accès au bien

Le **PROMETTANT** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue par la voirie publique avenue Henri Duflocq et par la voirie Place Jean Rostand. Le **PROMETTANT** déclare que la voirie Place Jean Rostand est une voirie publique, ainsi qu'il résulte d'un courriel de la Mairie de CREGY-LES-MEAUX en date du 10 mars 2023 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée (**ANNEXE**).

Le **BENEFICIAIRE** atteste avoir pu vérifier les modalités d'accès.

11.5 Alignement

Il ressort du plan cadastral ci-dessus annexé que la limite de la propriété par rapport à l'avenue Henri Duflocq, domaine public, se situe au niveau des pointillés et non de la limite cadastrale.

Le **BENEFICIAIRE** est par la suite parfaitement informé qu'il sera nécessaire de rétrocéder la partie de parcelle concernée à la COMMUNE DE CREGY LES MEAUX préalablement à la régularisation de l'acte de vente.

Est demeuré ci-joint et annexé (**ANNEXE**) le plan geoportail.

12 USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

13 EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel VILLAUME notaire à MEAUX le 21 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière de MEAUX.

14 CARACTÉRISTIQUES

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.

15 INFORMATION PRÉALABLE

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.

16 DÉLAI

16.1 Délai de réalisation

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant dans les quatorze (14) mois suivant la signature des présentes, soit le 7 juin 2024, à seize heures**, sauf prorogation de ce délai dans les conditions prévues aux présentes.

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.

16.1.1 Première phase

La présente promesse de vente est consentie et acceptée pour une première période qui **expirera le 15 septembre 2023**.

Cette première période sera mise à profit notamment par le **BENEFICIAIRE** pour vérifier la constructibilité de l'IMMEUBLE, effectuer les démarches administratives devant permettre le dépôt des demandes d'autorisations d'urbanisme et

administratives nécessaires à la réalisation de l'opération immobilière envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

Les Parties mettront à profit cette période pour déterminer les biens objets de la datations.

Le BENEFICIAIRE tiendra informé le **PROMETTANT** de ses différentes démarches.

A l'expiration de cette première période, le **BENEFICIAIRE** aura le choix de donner suite ou non à la présente promesse.

S'il entend lui donner suite, il devra le notifier expressément au **PROMETTANT** ou à son notaire en cas d'élection de domicile, soit par une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, soit par une lettre remise en main propre, soit par exploit d'huissier.

Cette décision du **BENEFICIAIRE** ne peut être considérée comme conférant un caractère synallagmatique aux présentes.

A défaut de cette notification dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'expiration de la première période, les présentes seront considérées nulles et non avenues, le **PROMETTANT** étant délié de ses obligations sans être tenu de faire aucune mise en demeure ni de remplir aucune formalité, et sans indemnité de part ni d'autre.

Il est précisé qu'en cas d'envoi par lettre recommandée, les Parties conviennent expressément que la date à prendre en compte est, par dérogation à l'article 1121 du Code Civil, la date d'envoi de ladite notification, le cachet de la poste faisant foi.

16.1.2 Seconde phase

Dans le cas où le **BENEFICIAIRE** a notifié sa décision de poursuivre dans les formes et délais ci-dessus, la promesse de vente est consentie et acceptée en tant que promesse unilatérale de vente pour une durée **complémentaire de neuf (9) mois soit le 7 juin 2024, à 16 heures.**

Ce délai pourra être prorogé dans les conditions ci-après.

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.

16.2 Prorogation

Si à la date ci-dessus fixée ci-avant,

a) le dossier de demande de permis de construire devait toujours être en cours d'instruction, notamment en cas de demande de pièces complémentaires des services instructeurs, le délai de réalisation sera prorogé du temps nécessaire à l'obtention d'une décision de l'autorité compétente (délivrance d'un permis ou refus de permis, exprès)

b) le délai de recours (délai de recours gracieux, contentieux et/ou hiérarchique) augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme lui-même majoré d'une semaine et le délai de retrait administratif n'étaient pas expirés contre toutes les autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a) sera prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un et l'autre de ces délais, majoré de cinq jours ouvrés .

c) un recours ou retrait était introduit contre une ou plusieurs autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet, le délai de réalisation le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a) ou du b), sera prorogé de six (6) mois, date à laquelle les parties conviendront si bon leur semble de la prorogation éventuelle des présentes en cas de non réalisation,

d) une pièce nécessaire à la régularisation de l'acte (état hypothécaire, pièces d'urbanisme, renonciation au droit de préemption urbain) étant manquante, le délai de réalisation, le cas échéant tel que prorogé dans les conditions du a), b) et/ou du c), sera automatiquement prorogée de huit (8) jours suivant la réception des pièces, sans pouvoir excéder 45 jours.

f) la parcelle ne serait pas libérée de ses occupants sans titre malgré les moyens mis en œuvre par le **PROMETTANT**

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

Si une telle crise venait à entraîner de nouvelles mesures de restriction ayant pour effet d'empêcher ou restreindre la réalisation des conditions suspensives pendant le délai de réalisation des présentes, ces délais de réalisation en ce compris les délais intermédiaires prévus aux termes des présentes seraient automatiquement prorogés d'un temps égal à la période d'empêchement et/ou de restriction augmentée de 8 jours, sans toutefois pouvoir proroger la durée de validité de la promesse au-delà de 18 mois. Dans ce cas aucun acte de prorogation ne sera nécessaire entre les parties ; le bénéficiaire s'engageant toutefois à informer de bonne foi et ce dans les meilleurs délais, le promettant des raisons l'empêchant ou le restreignant.

Etant toutefois précisé que l'application des précédents alinéas ne pourra avoir pour effet de porter la durée de la présente promesse à plus de 18 mois à compter de la signature des présentes, soit le 7 octobre 2024.

En toutes hypothèses, si la vente n'est pas réalisée dans les 18 mois de ce jour, le **PROMETTANT** sera délié de son engagement, sans formalité, sans préjudice de l'éventuel versement de l'indemnité d'immobilisation.

Dans le cas où la mise en œuvre de ces hypothèses de prorogation aurait pour effet de porter la durée de la présente promesse à plus de dix-huit (18) mois, et sous réserve de l'accord des Parties, un avenant sous la forme authentique sera régularisé entre les Parties aux fins de constater la mise en œuvre des hypothèses de prorogation automatique, et aux termes duquel sera constaté soit le

versement en numéraire de l'indemnité d'immobilisation, soit la production d'une caution garantissant son versement.

En outre, le défaut de production de tous les documents et renseignements nécessaires à l'acte de vente entraînera l'interdiction pour le **PROMETTANT** d'invoquer le délai de forclusion.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans les délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

17 RÉALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - 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 montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (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,

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.

18 RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Paul ICKOWICZ, notaire soussigné.

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.

19 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.

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

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, 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 **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

19.2 En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente 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 **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** 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 **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice dans la limite de la somme de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000,00 EUR).

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.

20 FORCE EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE

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

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. 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, hormis la dépose des éléments visés au paragraphe 23.2 ci-dessous, 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 si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

21 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.

22 PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

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

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

23 PROPRIETE JOUISSANCE

23.1 Transfert de propriété

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire de l'immeuble objet des présentes au jour et par le seul fait de la réalisation de la vente par acte authentique ou le cas échéant de la décision judiciaire définitive constatant la vente.

23.2 Entrée en jouissance

Le **BENEFICIAIRE** confère au **PROMETTANT** la jouissance à titre gratuit, sans indemnité d'occupation, des **Biens** par la prise de possession réelle et effective

durant les **TROIS (3) mois** suivant la signature de l'acte authentique de vente, lesdits **Biens** restant dans ce délai occupés par le **PROMETTANT**, sans qu'aucun occupant ne puisse bénéficier d'un titre locatif ou du droit au maintien dans les lieux.

Le **PROMETTANT** s'oblige à rendre, pour cette date, le **BIEN** libre de toute location ou occupation, et s'obligeant à le débarrasser de tous meubles et objets quelconques non compris aux présentes à cette date.

Jusqu'à cette date, le **PROMETTANT** ne sera redevable d'aucune somme envers le **BENEFICIAIRE** en contrepartie de cette réserve de jouissance.

Le **PROMETTANT**, pour profiter de cette jouissance anticipée, devra s'assurer au titre des risques locatifs et en justifier préalablement auprès du **BENEFICIAIRE**. Les parties font leur affaire personnelle des décomptes à effectuer entre eux prorata temporis au titre de la consommation d'énergie et des charges dites locatives.

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.

Les parties conviennent que, compte tenu du projet de démolition du bénéficiaire, le **PROMETTANT** devenu vendeur pourra reprendre si bon lui semble avant la fin de la réserve de jouissance les meubles et éléments matériels indispensables aux services courants d'un logement (huisseries intérieures, chauffe-eau, pompe à chaleur, etc), à condition que le **BIEN** reste sécurisé.

Le **PROMETTANT** est parfaitement informé que durant toute la période de la promesse, et au-delà pendant la période de réserve de jouissance, les **BIENS** demeurent sous sa garde. Il est donc parfaitement informé des risques en cas d'intrusion ou de squat, qui empêcherait la remise des clefs et le transfert de jouissance.

23.3 Indemnité forfaitaire en cas d'occupation des biens au-delà du délai

Etant expressément convenu qu'au cas où les **BIENS** ne seraient pas libres à l'issue du délai susvisé, le **PROMETTANT** s'oblige à régler au **BENEFICIAIRE**, qui accepte, une indemnité forfaitaire de **MILLE EUROS (1 000,00 EUR)** par jour calendaire de retard, à titre de clause pénale, sans que cette clause vaille novation de droit ou prorogation de délai et sans préjudice du droit du **BENEFICIAIRE** de poursuivre la libération des lieux.

Cette indemnité est stipulée non réductible même en cas de libération partielle desdits **BIENS**.

Cette indemnité sera due dès le premier jour de retard nonobstant la réception de la sommation de libérer les **BIENS** faite par acte extrajudiciaire, dont le coût avancé par le **BENEFICIAIRE** devra lui être remboursé par le **PROMETTANT**.

23.4 Séquestre

A la sùreté des engagements pris ci-dessus, les **PARTIES** conviennent qu'il sera séquestré entre les mains du notaire participant la somme de **TROIS CENT QUINZE MILLE EUROS (315 000,00 EUR)** prélevée sur le prix de la vente, en cas de réalisation.

Il est convenu entre les **PARTIES** que le séquestre sera bien et valablement déchargé de sa mission par la remise des fonds séquestrés :

-Au **PROMETTANT** devenu Vendeur, directement et hors la présence du **BENEFICIAIRE** devenu Acquéreur, sur la justification de la libération des lieux à la date convenue, cette justification résultera d'un constat de sortie dressé contradictoirement entre les parties, ainsi que d'un procès-verbal de remise des clés.

-Au **BENEFICIAIRE** devenu Acquéreur, directement et hors la présence du **PROMETTANT** devenu Vendeur, à concurrence des indemnités qui lui seront dues sur la présentation d'un exploit d'huissier constatant la non-libération des lieux par le **PROMETTANT** devenu Vendeur ou des occupants à la date prévue. Cet exploit d'huissier pourra également constater l'impossibilité de pénétrer dans les **BIENS**.

-A la Caisse des dépôts et consignations (CDC) en cas de contestations.

Le séquestre sera seul juge des justifications qui lui seront fournies et sera déchargé de sa mission par la remise des fonds comme indiquée ci-dessus ou par la consignation à la CDC le cas échéant.

Pour sùreté de l'engagement de libération des lieux qu'il a pris, le **PROMETTANT** devenu Vendeur affectera spécialement à titre de gage et nantissement, au profit du **BENEFICIAIRE** devenu Acquéreur qui l'accepte, la somme ci-dessus séquestrée, et ce jusqu'à la libération des **BIENS**.

Cette constitution de séquestre ne pourra nuire à la libération du **BENEFICIAIRE** devenu Acquéreur, la quittance qui sera donnée étant définitive.

24 PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

24.1 Prix

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1 050 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse de vente.

24.2 Frais

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

24.3 Négociation

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

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

25 INDEMNITE D'IMMOBILISATION - TIERS CONVENU

25.1 Montant de l'indemnité

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (52 500,00 EUR).

25.2 Versement-garantie

Pour garantir le paiement de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** s'engage expressément **au plus tard dans les soixante (60) jours du dépôt de la demande de permis de construire** à son choix exclusif :

- soit à rapporter entre les mains du comptable de l'office notarial soussigné, le cautionnement solidaire d'un montant de **CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (52 500,00 EUR)** établi par un établissement financier de son choix, cela sous la forme d'une simple lettre se référant aux présentes, ladite caution devant expirer dans les deux mois suivant la date de réalisation des présentes, **à savoir le 24 août 2023.**
- soit à verser entre les mains du comptable de l'office notarial soussigné, à titre de séquestre, une somme d'un montant de **CINQUANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (52 500,00 EUR)** étant précisé qu'à ce versement, le **BENEFICIAIRE** se réserve la possibilité d'y substituer à tout moment un engagement de caution du même montant.

Dans l'hypothèse où aucune indemnité d'immobilisation (sous forme de cautionnement ou de versement en numéraire) ne serait remise au notaire soussigné dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues, sans indemnité de part ni d'autre, le **PROMETTANT** acceptant ainsi expressément que la présente promesse de vente soit consentie pour une période gratuite sans charge d'indemnité d'immobilisation pour la période courant à compter de la signature des présentes et jusqu'à la période autorisée pour la remise de la caution ou du versement en numéraire.

Pour profiter de l'une des prorogations prévues aux présentes, le **BENEFICIAIRE** devra remettre une nouvelle caution tenant compte du délai de prorogation afin de maintenir la validité de ladite caution pendant la durée de la prorogation de la promesse.

Ladite caution devra contenir la renonciation au bénéfice de discussion et de division.

L'encaissement des fonds vaudra alors acceptation de la mission de séquestre.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci-après envisagées si elle venait à être versée au lieu et place de la caution :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **PROMETTANT**.

26 RÉSERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

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

26.1 Conditions suspensives

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

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

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

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code civil, le **BENEFICIAIRE** pourra seul se prévaloir des conséquences de la défaillance dans le délai de sept jours francs qui court à compter de cette défaillance. Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé adressé au notaire qui le représente.

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**.

26.1.1 Condition stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE

26.1.1.1 Purge du droit de préemption, du droit de préférence et de dispositions conventionnelles

Que ne soient pas exercés par le preneur en place, s'il en existe un, par la commune, et/ou par tout autre titulaire, un droit de préemption et/ou un droit de préférence, pouvant résulter des dispositions légales ou de dispositions conventionnelles.

Dans l'hypothèse où de tels droits existeraient, le **PROMETTANT** s'engage à faire toute diligence pour la purge de ces droits.

A cet effet, un mandat est présentement donné par le **PROMETTANT**, au notaire du **PROMETTANT** soussigné, à l'effet d'établir, de signer, et d'adresser par lettre recommandée avec accusé de réception, ou de déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption, toute déclaration d'intention d'aliéner ou toute offre d'acquérir qui s'avèrerait devoir être établie en suite de la présente Promesse.

Pour la réponse du titulaire du droit de préemption, élection de domicile est faite en l'étude du notaire du **PROMETTANT**.

L'exercice du droit de préemption, y compris à des conditions différentes de celles offertes, entrainera la non réalisation de la présente condition suspensive, sauf si la décision de préemption venait à être annulée dans le délai de validité de la Promesse.

En cas de notification d'une demande de visite des biens ou de communication de documents par le titulaire du droit de préemption et s'il s'avère que le délai de purge du droit de préemption expire postérieurement au délai de validité de la Promesse, ce délai de validité de la Promesse se trouvera automatiquement prorogé du délai nécessaire à la purge du droit de préemption.

26.1.2 Conditions suspensives stipulées au profit du bénéficiaire seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer

Par dérogation à l'article 1304-4 du Code Civil, et sauf dispositions contraires stipulées aux présentes, le Bénéficiaire pourra renoncer à l'une ou l'autre des conditions suspensives stipulées dans son intérêt exclusif jusqu'au terme du délai de validité de la Promesse même si ladite condition est défaillie préalablement à cette date.

26.1.2.1 Origine de propriété

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière, et incommutable remontant à un titre translatif et au moins trentenaire ne révélant aucune contrainte de nature à rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation de l'opération projetée.

26.1.2.2 Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique

Absence de servitudes d'urbanisme ou d'utilité publique, affectant les Biens et de nature à porter atteinte, même partiellement, au droit de propriété, à diminuer

sensiblement la valeur des Biens, à gêner ou empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation du Programme envisagé par le **BENEFICIAIRE**.

26.1.2.3 Absence d'inscription hypothécaire

Obtention d'un état hypothécaire ne révélant aucune charge réelle ou droit pouvant interdire la réalisation de la Promesse, aucune inscription d'hypothèque, de privilège, ou de mention de saisie, garantissant des créances d'un montant total (en principal et accessoires) supérieur au Prix de vente, et pour lesquelles l'accord de mainlevée amiable des créanciers n'aurait pas été obtenu dans le délai de validité de la Promesse, ni aucune autre sûreté ou publication portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété des Biens.

La réalisation de cette condition résultera de la production par le Promettant d'un état hypothécaire levé sur les Biens, datant de moins de trente jours avant la date de fin de validité de la Promesse, accompagné le cas échéant, de l'accord de mainlevée amiable de tous les créanciers inscrits pour un montant total inférieur au prix de vente.

26.1.2.4 Absence de servitudes de droit privé et cahier des charges / absence de charges et obligations résultant d'une organisation collective

Absence de tout cahier de charges, de toute condition particulière et de toute servitude de droit privé (notamment présence de réseaux actifs), grevant les Biens et de nature à empêcher, gêner ou rendre plus onéreuse le Programme projeté ou compromettre l'exploitation ou la destination des Biens par le **BENEFICIAIRE** ou mettre en cause, à plus ou moins long terme le droit de propriété ou de jouissance du **BENEFICIAIRE**.

Le **PROMETTANT** remettra notamment et, à cet effet, au **BENEFICIAIRE** une attestation établie par son Notaire au vu de l'ensemble des titres de propriété des Biens justifiant l'absence de tous droits ou charges tels que visés ci-dessus, et remontant à un titre acquisitif de plus de trente ans ainsi que des états hypothécaires en cours de validité levés sur une période trentenaire et ce avant le dépôt de la demande de permis de construire.

Plus généralement, absence de charges et obligations résultant d'une organisation collective dont dépendent les Biens (lotissement, copropriété, syndicat, ASL, ZAC ou autres), de quelque nature que ce soit, susceptibles de réduire la constructibilité des Biens et/ou d'empêcher, gêner ou rendre plus onéreuse le Programme projeté.

26.2 Rétrocession au profit de la commune de CREGY-LES-MEAUX

La réalisation des présentes est soumise à la rétrocession par le **PROMETTANT** au profit de la Commune de CREGY-LES-MEAUX, ou de toute autorité compétente, préalablement à la régularisation de l'acte authentique de vente, des parties de parcelles occupées par le domaine publique, figurant sous teinte jaune au plan ci-annexé (**ANNEXE**), au prix minimum de UN (1) euro symbolique.

La rétrocession devra intervenir **au plus tard au jour de réitération des présentes par acte authentique.**

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de deux (2) mois pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

La présente condition suspensive est stipulée au profit du bénéficiaire seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer.

26.3 Conditions suspensives particulières

26.3.1 Obtention d'un Permis de construire expressément délivré, devenu définitif et pouvant être mis en œuvre immédiatement

26.3.1.1 Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le Bénéficiaire ou son substitué d'un **permis de construire valant autorisation de démolir**, permettant la réalisation du Programme projeté, à savoir :

Edification d'un programme composé de 40 logements collectifs destinés entièrement à du Logement Locatif Social (LLS) répartis dans trois bâtiments élevés en R+1+C développant une Surface de plancher globale de minimum 2 500 m², à édifier sur le Terrain, expressément délivré, devenu définitif et pouvant être mis en œuvre immédiatement.

La demande de permis de construire devra être déposée **au plus tard le 15 septembre 2023**.

Toutefois, dans le cas où, à la suite de la présentation informelle mais néanmoins d'usage de l'avant-projet sommaire que fera le Bénéficiaire à la mairie ou à toute autre autorité administrative compétente, cette dernière émet à bon droit ou non, un avis défavorable audit projet de construction, ou le cas échéant, en cas de délivrance d'un certificat d'urbanisme négatif, dans les trois (3) mois des présentes le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive sans qu'il soit nécessaire de justifier du dépôt d'une demande de permis de construire, les présentes étant alors considérées comme caduques, sans indemnité de part ni d'autre.

Il est ici précisé que, pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'arrêté de permis de construire (en ce compris ses visas) ne devra comporter aucune prescription susceptible de générer une modification substantielle dans la réalisation de l'opération projetée par le Bénéficiaire ou de la rendre plus onéreuse.

26.3.1.2 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 :

26.3.1.2.1 Si le permis est obtenu et n'a fait l'objet d'aucun recours, retrait ou déféré préfectoral :

Cette condition sera réputée remplie par la réception par le Bénéficiaire de la notification d'octroi du permis de construire visée par l'article R.424-10 du Code de l'urbanisme, ainsi que par l'absence de retrait administratif et de recours des tiers tant gracieux que contentieux ou hiérarchique et de déféré préfectoral. La preuve de l'absence de l'ensemble des recours, retrait et déféré ci-dessus sera réputée remplie par :

- La production des attestations émanant de l'autorité compétente ayant délivré le permis de construire et indiquant :
 - Qu'elle a transmis le dossier complet d'autorisation au Préfet dans les conditions de l'article R.424-12 du Code de l'Urbanisme, ainsi que la date de transmission,
 - Qu'elle n'a reçu aucune demande de recours, de retrait et de déféré préfectoral, et la production d'une attestation du Greffe de la juridiction compétente attestant de l'absence de recours contre le permis de construire.
- Le délai de validité de la Promesse sera automatiquement prorogé dans les conditions et délais suivants :

a) si les autorisations administratives n'étaient pas obtenues, le délai de validité de la Promesse sera prorogé du temps nécessaire à leur obtention et à la purge tant du délai de recours des tiers, augmenté du délai de notification prévu à l'article R600-1 du code de l'urbanisme, que du délai de retrait administratif et du délai du déféré préfectoral, le délai sera prorogé au plus tard au 7 octobre 2024.

b) Les autorisations administratives étaient obtenues mais que le délai de recours des tiers augmenté du délai de notification prévu à l'article R600-1 du code de l'urbanisme ou le délai de retrait administratif ou le délai du déféré préfectoral n'était pas expiré, le délai de validité de la Promesse sera prorogé du temps nécessaire à la purge de l'un ou l'autre de ces délais, c'est-à-dire prorogé au plus tard au 7 octobre 2024.

c) Un recours gracieux ou contentieux, ou un déféré préfectoral était introduit contre lesdites autorisations, le délai de validité de la Promesse sera prorogé jusqu'au 7 octobre 2024.

26.3.1.2.2 Si le permis est refusé :

En cas de notification d'un arrêté de refus du permis de construire, le Bénéficiaire devra indiquer expressément au Promettant dans le délai d'un (1) mois suivant la notification de l'arrêté de refus sa décision :

- soit de se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive et la Promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre ;
- soit de déposer une nouvelle demande de permis de construire devant intervenir au plus tard dans le délai de **trois (3) mois** suivant la date de notification de l'arrêté de refus et le délai de validité de la Promesse sera prorogé jusqu'au 7 octobre 2024 ;

- soit de contester l'arrêté de refus de permis de construire et de former un recours gracieux dans un délai de deux mois suivant ledit arrêté aux fins d'obtenir son retrait et la reprise de l'instruction de la demande initiale et le délai de validité de la Promesse sera prorogé jusqu'au 7 octobre 2024.

Si à l'issue des délais de prorogation susvisés, les autorisations administratives ne sont pas devenues définitives :

- soit la présente promesse sera réputée purement et simplement caduque, automatiquement et sans aucune autre formalité, sauf si le Bénéficiaire entend alors renoncer à cette condition suspensive,
- soit les Parties décideront, avant cette date limite, de proroger conventionnellement le délai de validité de la présente promesse.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le Bénéficiaire et tout substitué :

- De déposer à ses frais la demande de permis de construire et toutes autres demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation du Programme,
- D'accéder aux Biens afin de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous les sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses. Il est ici précisé, qu'en cas de non-réitération des Présentes, pour quelque cause que ce soit, le Bénéficiaire devra remettre les Biens en l'état,
- De mettre en place sur le terrain les panneaux d'information (permis de construire, de démolir et commerciaux), nécessaires à son activité, et conformément à la réglementation en vigueur,
- Initier tout référé préventif.

26.3.1.2.3 Affichage

Le Bénéficiaire s'engage à faire procéder à son affichage sur le terrain dans les 10 (dix) jours de la date de notification de l'arrêté. Le Bénéficiaire devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises au moins.

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.

26.4 Signature d'un contrat de réservation par l'ACQUEREUR au profit d'un bailleur social pour l'acquisition des logements sociaux

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de la régularisation par l'ACQUEREUR d'un contrat de réservation au profit d'un bailleur social agréé par la Commune de CREGY LES MEAUX portant sur les logements sociaux à un prix minimum de 3 100,00 euros HT/m² de surface habitable parking compris conformément au PLU pour une SHAB de 2 325 m².

La présente condition suspensive devra être réalisée **au plus tard dans les deux (2) mois suivant l'obtention du permis de construire.**

En outre, présentes sont conclues sous la condition suspensive de l'obtention par le bailleur social de l'ensemble des agréments, subventions, financement et garanties nécessaires à la réalisation de son acquisition.

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de deux (2) mois après la date ci-dessus visée pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

26.4.1 Taxes d'urbanisme - PUP

- que le taux des taxes d'urbanisme applicables au projet, actuellement de 5% ainsi déclaré par les Parties, n'excède pas 5,5% à l'obtention des autorisations administratives (permis de construire, d'aménager...), et qu'aucune autre taxe d'urbanisme ne soit instituée.

- que le BIEN ne soit pas inclus dans le périmètre d'une opération globale d'aménagement (par exemple, et sans que cette liste soit exhaustive : Projet Urbain Partenarial, Zone d'Aménagement Concerté, convention de projet urbain partenarial, opérations d'intérêt national...)

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de deux (2) mois après la non réalisation de la condition pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

26.4.2 Loi sur l'eau

En cas de soumission du Programme à l'une quelconque des rubriques de la nomenclature des opérations soumises à la Loi sur l'Eau visée à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement, que le Bénéficiaire obtienne, à titre définitif, toute éventuelle autorisation ou toute éventuelle décision de non opposition à la déclaration faite auprès de l'autorité compétente qui serait requise et nécessaire à la réalisation du Programme dans les conditions posées par la demande ou la déclaration déposée par le Bénéficiaire.

Etant expressément convenu, dans cette hypothèse, que si les prescriptions de l'arrêté d'autorisation ou celles assortissant la décision de non opposition à déclaration imposent au Bénéficiaire la réalisation d'ouvrages et/ou d'équipements autres que ceux qu'il a prévu dans son dossier de demande d'autorisation ou dans sa déclaration, et/ou sont de nature à empêcher ou réduire le Programme et/ou encore de nature à entraîner pour le Bénéficiaire un surcoût et/ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation et/ou d'exploitation du Programme, les Parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse au plus tard dans le délai de trois (3) mois à compter de l'arrêté d'autorisation ou de la décision de non opposition, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la caducité de la Promesse, sans indemnité de part, ni d'autre.

26.4.3 Absence de prescriptions environnementales

Absence de prescriptions découlant de toute étude d'impact, de toute étude environnementale, ou de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) entraînant pour le **BENEFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

Que le **BENEFICIAIRE** obtienne une autorisation au titre de la loi sur l'eau n'entraînant pour le **BENEFICIAIRE** aucun surcoût ou aucune modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier.

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de deux (2) mois après la non réalisation de la condition pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

26.4.4 Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée

Absence de découverte sur le Terrain d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du Programme du Bénéficiaire. Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du Code de

l'Environnement, les Parties conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse.

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de deux (2) mois après la non réalisation de la condition pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

26.4.5 Etat du sol et du sous-sol

Que les sondages et analyses du sol et du sous-sol, et le cas échéant de la nappe phréatique, qui seront effectués par le Bénéficiaire et à ses frais sur le Terrain, ne révèlent pas l'existence d'une nature du sol et/ou du sous-sol ou d'éléments divers (notamment eaux, roches, argile gonflante, présence de carrières, présence de radiers en béton, ouvrages enterrés ou réseaux divers) entraînant des surcoûts supérieurs à **CENT TRENTE MILLE EUROS (130 000,00 EUR)** pour le Bénéficiaire dans la mise en œuvre de son Programme.

L'absence de surcoût sera caractérisée par les conditions cumulatives suivantes :

- Les fondations devront être superficielles, excluant de ce fait les fondations profondes ou semi profondes de type « puits » ou « pieux », comme les radiers, radiers poids ou toutes autres techniques apparentées, les travaux de renforcement de sol et le recours à des fondations spéciales ;
- Les terrassements généraux devront pouvoir être exécutés sans recours à du « minage » ou des engins de type « brise roche » ;
- L'eau dans le sol ne devra pas occasionner des recours à des techniques d'exécution notamment de type « pompage » ou « rabattement de nappes » ou « paroi moulée » ou « cristallisation ». La protection des ouvrages en infrastructure contre l'eau ne devra pas occasionner de recours à des techniques de protection de type « cuvelage » ou « radier » ;
- La portance du sol ne sera pas inférieure à 2 bars à 1m.

Le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer les sondages et analyses de sol et/ou du sous-sol **au plus tard à la date du dépôt du permis de construire.**

Le Promettant autorise dès à présent le Bénéficiaire à accéder aux Biens pour y effectuer les sondages et analyses, et notamment pour y réaliser tout prélèvement nécessaire.

Dans l'hypothèse où les résultats des sondages et analyses préconiseraient des mesures et travaux particuliers, tels que définis ci-dessus, les Parties s'engagent à se rapprocher afin de déterminer de la suite à donner à la présente Promesse.

A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de ladite Promesse dans le délai de validité de la Promesse, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non réalisation de la présente condition suspensive.

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de deux (2) mois après la non réalisation de la condition pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

26.4.6 Pollution du sol et/ ou du sous-sol

Obtention, aux frais du Bénéficiaire, d'un rapport de sondages et d'analyses du sol et du sous-sol portant sur la totalité du Terrain, et le cas échéant de la nappe phréatique, qui ne mette pas en évidence la présence d'une quelconque pollution, de contamination de quelque nature que ce soit (en ce compris l'amiante présente dans le sol) et/ou de caractéristiques des sols induisant des contraintes spécifiques d'évacuation et qui confirme les trois conditions cumulatives suivantes, le Prix ayant été convenu sur ce principe :

- Absence de mesures de gestion de l'état environnemental du Terrain (tels que traitement de pollutions affectant les sols et/ou les eaux souterraines, apport de terre végétale, adaptation du procédé constructif, traitement des eaux d'exhaure...) et/ou de surcoût de construction lié à une éventuelle pollution pour la réalisation du programme de construction du Bénéficiaire ;
- Admission des terres à excaver dans le cadre des travaux de terrassements nécessaires à la réalisation du Programme dans les installations de stockage de déchets inertes (ISDI - ancienne classe 3) conformément à la réglementation en vigueur ;
- Compatibilité des terres laissées en place le cas échéant après réalisation des travaux de terrassement nécessaire à la réalisation du Programme avec l'usage auquel le terrain est destiné.

Le Bénéficiaire s'engage à faire effectuer les sondages et analyse de sol et/ou du sous-sol **au plus tard à la date du dépôt de la demande de permis de construire.**

Dans l'hypothèse où les résultats des sondages et analyses préconiseraient des mesures et travaux particuliers, tels que définis ci-dessus, les Parties s'engagent à se rapprocher afin de déterminer de la suite à donner à la présente Promesse.

A défaut d'entente entre les Parties sur de nouvelles modalités de la présente Promesse, au plus tard dans le délai de validité de la Promesse, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de la non réalisation de ladite condition suspensive.

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de deux (2) mois après la non réalisation de la condition pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

26.4.7 Absence de prescriptions archéologiques

La Promesse est consentie sous la condition suspensive qu'il ne soit pas édicté la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif ou de fouilles ou des

prescriptions immédiates de conserver tout ou partie du Terrain ou de modifier la consistance du Programme.

Toutefois, pour le cas où le Préfet de région imposerait au Bénéficiaire la réalisation d'un diagnostic archéologique préventif sur tout ou partie du Terrain, la Promesse sera alors automatiquement prorogée de deux (2) mois.

Si le diagnostic archéologique préventif est établi, la présente promesse de vente sera soumise à la condition suspensive que ce diagnostic préventif ne conclut pas à :

- l'organisation de fouilles complémentaires,
- la conservation d'une partie ou de la totalité du Terrain,
- la modification du Programme défini dans la demande de permis de construire telle qu'elle sera déposée par le **BENEFICIAIRE**.

En tout état de cause, dans le cas où le diagnostic conclut à l'une des trois prescriptions ci-dessus, les Parties se réuniront afin de s'accorder sur la suite à donner à la présente Promesse.

A défaut d'accord entre les Parties sur de nouvelles modalités de ladite Promesse, au plus tard dans le délai de sa réalisation, le Bénéficiaire pourra se prévaloir de l'absence de réalisation de la présente condition suspensive.

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de deux (2) mois après la non réalisation de la condition pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

26.4.8 Etat des Risques et Pollution

Qu'il n'y ait aucune aggravation des risques au sens des Plans de Prévention des Risques, de l'Etat des Risques Naturels et Technologiques ou des contraintes environnementales entre le jour de la signature des présentes et le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

En cas de non-réalisation de la présente condition suspensive, les Parties conviennent de se rapprocher et disposeront d'un délai de deux (2) mois après la non réalisation de la condition pour décider de la suite à donner à la présente promesse de vente. A défaut d'accord à l'issue de ce délai, la présente promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre si bon semble au **BENEFICIAIRE**.

26.4.9 Absence de pré-commercialisation

Le BENEFICIAIRE déclare que les présentes ne sont pas conditionnées à la pré-commercialisation du programme immobilier.

27 CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

27.1 Garantie contre le risque d'éviction

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

27.2 Garantie de jouissance

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

27.3 Garantie hypothécaire

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.

27.4 Servitudes

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

Le **PROMETTANT** 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.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun passage ou chemin accessible par le public sur le terrain objet des présentes.

27.5 Etat du bien

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

modifications matérielles ou juridiques, hors la reprise des biens et objets mobiliers visés au paragraphe 23.2 ci-dessus.

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 le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

En cas de présence de déchets, le propriétaire du **BIEN** devra supporter le coût de leur élimination, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus.

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 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.

A sa connaissance, le **PROMETTANT** déclare que :

- Le sol et le sous-sol des **BIENS** n'ont pas été remblayés, et qu'il n'a connaissance d'aucun compactage de remblai, ni d'aucun décaissement, le sol de l'immeuble étant en toutes ses parties le sol naturel,
- Aucun réseau de fluide (électricité, gaz, téléphone, eau, assainissement, etc....) desservant des propriétés voisines ne traverse le sous-sol des **BIENS**.
- Aucun réseau, même mis à l'arrêt et désactivé par le concessionnaire n'est implanté dans son tréfonds.

27.6 Contenance du terrain et des constructions

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

27.7 Impôts et taxes

27.7.1 Impôts locaux

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

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

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

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

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, 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.

27.7.2 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.

27.8 Contrats de distribution et de fourniture

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

27.9 Assurance

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique.

27.10 Contrat d'affichage

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

27.11 Absence de contrat en cours

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe actuellement sur le **BIEN** aucun contrat susceptible d'être repris par le **BENEFICIAIRE**, tel que par exemple un contrat d'affichage ou un contrat d'entretien.

27.12 Sur le droit de propriété

Le **PROMETTANT** déclare :

- Qu'il est régulièrement propriétaire du **BIEN** et devra en justifier au **BENEFICIAIRE** dans les conditions ci-dessus arrêtées.
- Que le **BIEN** n'a fait l'objet d'aucune action résolutoire ou rescisoire ou d'aucun pacte de préférence.

27.13 Sur les dispositions de l'article L. 154-2 du nouveau Code Minier

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance aucune mine n'a été exploitée sur le tréfonds de l'assiette foncière dont il s'agit de sorte que ne sont pas applicables les dispositions de l'article L.154-2 du Code Minier.

"Article L.154-2 du Code minier (Ordonnance n° 2011-91 du 20 janvier 2011) :

Le vendeur d'un terrain sur le tréfonds duquel une mine a été exploitée 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. A défaut de cette information, l'acheteur peut choisir soit de poursuivre la résolution de la vente, soit de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander, aux frais du vendeur, la suppression des dangers ou des inconvénients qui compromettent un usage normal du terrain lorsque le coût de cette suppression ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de la vente. Les dispositions du présent article s'appliquent également à toute forme de mutation immobilière autre que la vente. Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article".

Il déclare qu'il n'a pas connaissance de carrières, fouilles, excavations ou ouvrages exceptionnels en tréfonds du terrain.

27.14 Sur l'archéologie

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance, il n'existe aucun vestige archéologique sur le **BIEN** et que les services compétents de l'Etat (Préfecture de Région, DRAC) n'ont jamais sollicité la réalisation de fouilles ou de demande d'informations sur l'historique du site, ni notifié de prescriptions sur la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

27.15 Absence d'ASL ou AFUL

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** ne dépend d'aucune association syndicale ou association foncière urbaine, et qu'aucune charge ou somme d'argent n'est appelée au propriétaire du **BIEN**.

27.16 Sur les monuments historiques et plaques commémoratives

Le **PROMETTANT** déclare :

- Que le **BIEN** n'est pas classé monument historique ou n'est pas inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
- Qu'aucune plaque commémorative n'est fixée sur le **BIEN**.

27.17 Absence de ligne haute et moyenne tension

Les parties déclarent qu'aucune ligne électrique aérienne de haute ou moyenne tension ne surplombe sur le BIEN objet des présentes.

27.18 Absence d'antenne de téléphonie mobile

Le PROMETTANT déclare qu'aucune antenne de téléphonie mobile n'est implantée sur le BIEN objet des présentes.

28 CONDITIONS PARTICULIERES -AUTORISATIONS

28.1 Sondages

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain permettant de vérifier la nature du sol, du sous-sol et du bâti à charge pour le **BENEFICIAIRE** de remettre les lieux en l'état si la vente n'est pas réalisée.

A cet effet, le **PROMETTANT** déclare qu'il n'est en possession d'aucun plan des réseaux existants sur sa propriété.

28.2 Autorisations administratives

Le **PROMETTANT** autorise également dès à présent le **BENEFICIAIRE** à effectuer ou faire effectuer toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis d'aménager, de certificats d'urbanisme ou autre, le tout aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE**.

Aux fins ci-dessus énoncées, le **PROMETTANT** donne expressément au **BENEFICIAIRE** toutes autorisations, et s'engage à signer tous documents nécessaires, ainsi qu'à participer à toute démarche pour laquelle son concours serait nécessaire.

28.3 INRAP

Le **PROMETTANT** autorise tout service d'archéologie à intervenir sur le site et notamment tout service de l'INRAP.

28.4 Panneaux d'affichage

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à implanter, pour les besoins de sa commercialisation, des panneaux d'affichage sur le **BIEN**.

29 DISPOSITIONS RELATIVES AU TERRAIN

29.1 Absence de cahier des charges

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN n'est pas concerné par un cahier des charges.

29.2 Absence de règlement

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN n'est pas concerné par un règlement, tel qu'un règlement de lotissement.

Plus généralement, le **PROMETTANT** déclare que le BIEN ne fait pas partie d'un lotissement.

30 DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de cet immeuble.

31 DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

31.1 Absence d'opération de construction depuis dix ans

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

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

En outre, le **PROMETTANT** déclare qu'il a fait procéder à l'isolation extérieure du BIEN avec changement de fenêtres présentement vendu en 2011, et que ces travaux ont été réalisés moyennant déclaration préalable auprès de la Mairie.

32 DIAGNOSTICS

32.1 Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage,	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans

		façade en plaques ou ardoises	
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation, formés d'un seul ou de plusieurs logements (hors copropriété) relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

En l'absence de l'un de ces diagnostics obligatoires en cours de validité, le **PROMETTANT** ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

32.1.1 Plomb

L'immeuble a été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

32.1.2 Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

En raison de la démolition des biens ainsi que des conditions suspensives ci-dessus visées, le **BENEFICIAIRE** a expressément dispensé le **PROMETTANT** de réaliser un diagnostic avant vente concernant l'amiante.

32.1.3 Termites

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2004 comme étant contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

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.

32.2 Diagnostic de performance énergétique - état de l'installation intérieure d'électricité - installation intérieure de gaz

Compte-tenu du projet de démolition du **BENEFICIAIRE** dans les deux ans à compter des présentes et notamment en application de la réponse ministérielle n°32577 publiée au journal officiel le 24 février 2009, les Diagnostic de performance énergétique - état de l'installation intérieure d'électricité - installation intérieure de gaz n'ont pas été établis.

Le **BENEFICIAIRE** déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

32.3 Dispositifs particuliers

32.3.1 Cuve à fuel enterrée

Le **PROMETTANT** déclare qu'une cuve à fuel se trouve sur la partie sud de l'habitation, à l'angle de la tour et de la maison.

Le **PROMETTANT** déclare :

- Qu'aucune modification n'a été apportée sur cette cuve par le **PROMETTANT**, ainsi déclaré.
- Que la cuve n'est plus active mais qu'elle n'a pas été vidangée, dégazée et nettoyée,
- Qu'il n'a pas constaté ni de fuites ni d'autres risques pouvant être liés à son existence.

Il résulte de l'article 28 de l'arrêté du 1er juillet 2004 fixant les règles techniques et de sécurité applicables au stockage de produits pétroliers dans les lieux non visés par la législation des installations classées ni la réglementation des établissements recevant du public, ce qui suit littéralement rapporté :

« Tout abandon (définitif ou provisoire) d'un réservoir doit faire l'objet de dispositions conduisant à éviter tout risque de formation de vapeurs :

- vidange, dégazage et nettoyage ;*
- comblement du réservoir (le produit utilisé pour la neutralisation doit recouvrir toute la surface de la paroi interne du réservoir) ;*
- ou retrait de celui-ci.*

L'entreprise qui intervient dans ce cadre fournit un certificat à l'utilisateur garantissant la bonne exécution des opérations d'inertage citées ci-dessus.

Si l'abandon est consécutif à la modification de l'installation de chauffage, il appartient à l'entreprise intervenante de respecter ces dispositions. »

Le **PROMETTANT** déclare que, à sa connaissance, il n'existe pas d'autre cuve de fioul, de fosse /aire de lavage, de fosse d'entretien, ou de zone de stockage de cuves d'huile, d'hydrocarbures, ou de gaz qui seraient enterrées ou semi enterrées sur le terrain objet des présentes.

32.4 Système de climatisation

L'immeuble est équipé d'un système de climatisation.

32.4.1 Dispositif de récupération des eaux de pluie

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est équipé d'un système de récupération des eaux de pluie consistant en un réservoir de stockage d'eau de pluie d'environ 1m³.

Le **PROMETTANT** déclare que ce système :

- ne récupère les eaux de pluie que pour des usages domestiques extérieurs à la construction ;
- n'est pas raccordé avec le réseau de distribution d'eau potable.

32.4.2 Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m3 d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble n'est pas équipé de puits ou de forage domestique.

32.5 Diagnostics environnementaux

32.5.1 Assainissement

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

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

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire

au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

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

Le **PROMETTANT** atteste qu'aucun contrôle n'a été effectué par le service public compétent, qu'il n'a reçu de ce dernier aucune mise en demeure, qu'il ne peut donc garantir la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas modifié l'installation depuis son acquisition.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de l'installation et ne pas vouloir en faire une condition suspensive des présentes, compte tenu de son projet de construction.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

32.5.2 Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé (**ANNEXE**).

32.5.3 Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches

argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'exposition forte.

Une copie de la cartographie est annexée (**ANNEXE**).

33 SITUATION ENVIRONNEMENTALE

33.1 Consultation de bases de données 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).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée (**ANNEXE**).

33.2 Consultation de la préfecture

Conformément aux dispositions de l'article R 124-1 du Code de l'environnement, les services de l'autorité publique seront consultés par courrier par le notaire soussigné.

34 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.

34.1 Obligation générale d'élimination des déchets

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).

34.2 Obligation générale d'élimination des déchets

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).

34.3 Absence d'un appareil contenant du pyralène

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe aucun appareil contenant du pyralène, c'est-à-dire un produit identifié sous l'intitulé polychlorobiphényle, par abréviation PCB, très toxique et persistant.

Les molécules composant le PCB ont la propriété d'être un isolant électrique, un conducteur thermique et ininflammables.

Le **PROMETTANT** déclare également ne pas contrevenir aux dispositions des articles R 543-20 et R 543-21 du code de l'environnement ci-après littéralement rapportées :

Article R 543-20 :

"Il est interdit d'acquérir, détenir en vue de la vente ou céder à titre onéreux ou gratuit des PCB ou des appareils contenant des PCB.

En outre, la détention d'appareils contenant des PCB ou tout mélange de ces substances dont la teneur ou la teneur cumulée est supérieure à 500 ppm en masse, est interdite."

Article R 543-21 :

"Sous réserve des dispositions de l'article R. 543-22, il est interdit de détenir des appareils dont le fluide contient des PCB :

- à partir du 1er janvier 2017 si l'appareil a été fabriqué avant le 1er janvier 1976 ;

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

- à partir du 1er janvier 2023 si l'appareil a été fabriqué après le 1er janvier 1981."

Article R 543-33 :

"Tout détenteur, à quelque titre que ce soit, de déchets contenant des PCB est tenu de les faire traiter soit par une entreprise agréée dans les conditions définies à l'article R. 543-34, soit dans une installation classée pour la protection de l'environnement autorisée à les traiter, soit dans une installation qui a obtenu une autorisation dans un autre Etat membre de l'Union européenne.

Le mélange de déchets contenant des PCB avec d'autres déchets ou toute autre substance préalablement à la remise à l'entreprise agréée ou à l'installation autorisée est interdit."

35 FISCALITE

35.1 Régime fiscal de la vente

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts (CGI),
- que le BIEN promis est achevé depuis plus de cinq ans.

En conséquence la présente mutation est hors champ d'application de la TVA.

Le **BENEFICIAIRE** déclare être assujetti à la TVA au sens de l'article 256 A du Code Général des Impôts (CGI) dans le cadre de son activité économique au regard de la présente opération.

Le **BENEFICIAIRE** déclare se réserver la possibilité de prendre tout engagement de revendre ou de construire dans l'acte définitif de vente.

35.2 Plus-values

Le **PROMETTANT** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Par suite, il bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

35.3 Domicile fiscal

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MEAUX - 25 place de l'Europe- 77100 MEAUX et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

36 FACULTÉ DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** est autorisé dès à présent à se substituer, uniquement en totalité, dans le bénéfice de cette promesse, toute personne physique ou morale de son choix, sous réserve qu'il ne soit remis en cause aucune des dispositions de la promesse par le substitué et/ou le substituant.

Dans une pareille hypothèse, le **PROMETTANT** devra être informé de la substitution préalablement à la réitération des présentes par acte authentique. Le substitué reprendra alors la dénomination de **BENEFICIAIRE** dans le présent acte.

37 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

37.1 Sinistre pendant la durée de validité de la promesse

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente pour le cas où le sinistre modifierait l'économie générale du projet.
- 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.

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

37.2 Reprise d'engagement par les ayants droit du promettant

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit 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.

37.3 Condition de survie du bénéficiaire

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

37.4 Nouveaux états - constats - diagnostics

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

38 PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - 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.

39 POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur 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.

40 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**.

41 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.

42 ABSENCE DE DROIT DE RÉTRACTATION

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

43 ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant au compte e-mail est autorisé par elle à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret numéro 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

44 MANDATS

A l'intérieur de chaque entité dénommée le "**PROMETTANT**" ou le "**BENEFICIAIRE**", les personnes physiques les composant confèrent respectivement et réciproquement tous pouvoirs à l'une d'entre elles, ce qu'elles acceptent respectivement, à l'effet de régulariser la mutation objet des présentes aux prix, charges et conditions ci-dessus fixés.

En conséquence, chaque mandataire aura pouvoir d'effectuer seul, en engageant ses mandants, de faire toutes démarches, remplir toutes obligations, prendre ou

accepter tous engagements, et requérir tous actes en vue de satisfaire aux obligations résultant de la présente promesse.

Il pourra passer et signer tous actes, pièces, à l'exception des offres de crédit, faire toutes déclarations et affirmations, substituer et généralement faire le nécessaire. Le mandant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte des deux parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

45 AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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.

46 RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances rendant l'exécution d'un contrat excessivement onéreuse, changement imprévisible lors de la conclusion de celui-ci.

Ce mécanisme est prévu à l'article 1195 du Code civil dont les dispositions sont littéralement rapportées :

"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 écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une d'entre elles. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

47 CONFIDENTIALITE - COMMUNICATION

1.1 Le Promettant s'engage à ne communiquer aucune information qu'il aurait reçue du Bénéficiaire, ou obtenu de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation, la signature ou la vie des Présentes ou concernant d'une manière ou d'une autre le Programme de Construction, en ce compris l'existence et le contenu des Présentes (toute information de cette nature étant une ou des Information(s) Confidentielle(s)), sans l'autorisation écrite préalable du Bénéficiaire.

1.2 Nonobstant les stipulations ci-dessus, toute Partie pourra communiquer toute Information Confidentielle :

(a) à ses administrateurs, mandataires sociaux, commissaires aux comptes, membres du comité exécutif de son groupe, ses Affiliés (en particulier à ses associés ou actionnaires de contrôle et à leurs organes de direction ou de surveillance et autres instances internes) et ses employés, ainsi qu'à ses représentants ou conseils, dans la mesure où il est nécessaire à ces personnes d'avoir connaissance de ces informations pour la mise en œuvre des Présentes, permettre la réalisation du Programme de Construction ou conseiller ladite Partie (étant convenu que lesdites personnes devront être informées par ladite Partie de la nature confidentielle desdites informations et que ladite Partie devra s'assurer que ces personnes respectent la confidentialité desdites informations en conformité avec les stipulations des Présentes) ;

(b) à toute banque ou institution financière en charge du financement ou refinancement dans le cadre de la réalisation du Programme de Construction ou sa mise en œuvre ultérieure, ainsi qu'à leurs représentants ou conseils ;

(c) à toute agence de notation, ainsi qu'à ses représentants ou conseils, dans le cours normal des affaires, à condition que l'Information Confidentielle communiquée à cette agence de notation soit requise uniquement par cette dernière aux seules fins d'établir une notation de ladite Partie ou d'un affilié de ladite Partie et ne puisse ensuite être communiquée par cette agence de notation

(d) si ladite Information Confidentielle est déjà, ou sera au jour de sa communication, disponible et connue du public autrement qu'en violation du présent Article ; ou

(e) dans la mesure où la divulgation est requise par une disposition légale ou réglementaire, une décision judiciaire ou administrative ou une autorité administrative ou de marché, notamment afin de permettre à l'une ou l'autre des Parties de respecter une obligation légale de publication ou de fournir des informations à une autorité.

1.3 Sans préjudice des stipulations qui précèdent, le Promettant reconnaît qu'Icade Promotion est une filiale d'Icade, société dont les actions sont admises

aux négociations sur le marché réglementé d'Euronext à Paris soumis à la réglementation des marchés financiers et que certaines des Informations Confidentielles pourraient être considérées comme étant des « informations sensibles » ou, le cas échéant, des « informations privilégiées » au sens de l'article 7 du Règlement (UE) n° 596/2014 du 16 avril 2014 sur les abus de marché et de ses Règlements d'exécution (le Règlement MAR) et, en conséquence :

(a) s'engage à se conformer aux stipulations du Règlement MAR relatives à l'utilisation et la communication d'informations privilégiées ; et

(b) reconnaît que sa dénomination et l'identité de ses représentants pourraient être inscrites sur une liste d'initiés, cette liste pouvant être transmise, sur première demande, à une autorité de marché compétente conformément au Règlement MAR.

Par ailleurs, le Promettant reconnaît que les obligations de confidentialité et de non communication prévues aux présentes ne sauraient faire obstacle au respect par Icade de ses obligations d'information permanente et périodique en tant que société cotée (en ce compris le respect de toute recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers), et plus généralement de ses obligations de communication au marché.

48 TRAITEMENT DE DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

1.1. Au titre de la présente clause, les termes « Données à Caractère Personnel », « Traitement », « Responsable du Traitement », « Sous-traitant », « Personnes Concernées », « Autorité de Contrôle » ont la définition qui est donnée à ces termes au sein de l'article 4 du Règlement Européen 2016/679 du 27 avril 2016 (ci-après le « RGPD »).

1.2. Dans le cadre de la relation contractuelle, le Bénéficiaire, en tant que Responsable du Traitement, est amené à collecter et traiter des Données à Caractère Personnel des Personnes Concernées que sont le Promettant et/ou ses salariés, dirigeants et/ou représentants ; et plus généralement, tous prestataires et/ou ses salariés, dirigeants et/ou représentants, auxquels il sera fait appel dans le cadre de l'Opération afin de permettre de gérer la relation contractuelle. Dans ce contexte, le Bénéficiaire est amené à mettre en place un Traitement de Données à Caractère Personnel dans le strict respect des dispositions applicables en matière de protection des Données à Caractère Personnel et notamment du RGPD et de la Loi n°78-17 du 6 janvier 1978 dite loi Informatique et Libertés (ci-après les « Règlements Applicables en matière de Protection des Données »).

1.3. Le Bénéficiaire traite les Données à Caractère Personnel à des fins de gestion de la relation contractuelle et notamment de finalisation, suivi et mise en œuvre de la promesse de vente.

1.4. Les traitements que le Bénéficiaire met en œuvre dans ce contexte sont fondés :

- pour la plupart pour des finalités, notamment les finalités de gestion de la relation contractuelle, sur l'exécution et la finalisation du contrat,
- pour d'autres finalités, notamment la prospection commerciale, l'élaboration de statistiques, sur l'intérêt légitime du Bénéficiaire,

- et, dans certains cas, notamment pour les finalités liées à la comptabilité, sur le respect des obligations légales du Bénéficiaire.

1.5. Les Données à Caractère Personnel collectées et traitées dans ce contexte ainsi que l'intégralité du fichier qui est associé avec le Promettant et/ou ses salariés, dirigeants et/ou représentants et plus généralement, tous prestataires et/ou ses salariés, dirigeants et/ou représentants, auxquels il sera fait appel dans le cadre de l'Opération, seront conservées pendant toute la durée de la relation contractuelle et pendant la durée de prescription applicable.

1.6. Les données collectées et traitées dans ce contexte ne seront potentiellement accessibles :

- qu'aux salariés du Bénéficiaire qui ont besoin d'y accéder dans le cadre de leurs fonctions et pourront faire l'objet d'une communication à des filiales ou autres entités du groupe de sociétés auquel le Bénéficiaire appartient à des fins de gestion centralisée au sein du groupe de sociétés ;
- qu'à des prestataires tiers, agissant en tant que Sous-Traitants, pour exécuter notamment :
 - o des services d'hébergement, de stockage, d'analyses, de communication, de traitement de données, de gestion de bases de données ou encore de maintenance informatique ;
 - o qu'à des prestataires, architectes et des experts techniques mandatés par le Bénéficiaire tels que des géomètres, des bureaux d'études techniques, des bureaux de contrôle, etc... pour réaliser des missions nécessaires à l'Opération de Construction.

Ces Sous-Traitants n'agissent que sur instructions du Bénéficiaire et n'auront accès aux Données à Caractère Personnel des Personnes Concernées que pour exécuter les services/prestations que le Bénéficiaire a convenu avec eux et seront tenus aux mêmes obligations de sécurité et de confidentialité que le Bénéficiaire.

Les données collectées et traitées peuvent également faire l'objet d'une communication :

- aux administrations instruisant les demandes et délivrant les autorisations administratives nécessaires au projet ;
- aux offices notariaux impliqués dans le projet pour l'établissement de l'acte authentique;
- aux établissements financiers ;
- au syndic provisoire pour la convocation à la première assemblée générale;
- aux prestataires locateur d'ouvrage ;
- aux comptables, commissaires aux comptes et aux conseils juridiques du Bénéficiaire ;
- à tout tiers dans le cadre d'une fusion, acquisition ou cession de tout ou partie des actifs du Bénéficiaire.

Ces destinataires tiers agissent en tant que Responsables du Traitement distincts et traiteront les Données à Caractère Personnel des Personnes Concernées conformément au RGPD.

1.7. Les Données à Caractère Personnel des Personnes Concernées sont actuellement traitées sur le territoire de l'Union européenne.

Ces Données à Caractère Personnel pourraient faire l'objet d'un transfert en

dehors de l'Union européenne dans le cadre des finalités de Traitements exposées ci-dessus. Pour chaque transfert, le Bénéficiaire mettra alors en place les garanties appropriées pour assurer un niveau de protection adéquat au sens du RGPD. Selon le type de transfert de données, le destinataire et sa localisation, le transfert sera encadré par une décision d'adéquation de la Commission européenne (y compris en ayant recours à un destinataire bénéficiant de la certification UE-US Privacy Shield), la signature de clauses contractuelles types en suivant le modèle approuvé par la Commission européenne (une copie du modèle utilisé pour la signature de ces clauses est disponible à l'adresse suivante : <https://www.cnil.fr/fr/transfert-de-donnees-les-clauses-contractuelles-types-cct-de-la-commission-europeenne>) ou le recours à un destinataire disposant de Règles d'Entreprises Contraignantes ou Binding Corporate Rules.

1.8. Conformément aux Règlementations Applicables en matière de Protection des Données, les Personnes Concernées disposent d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement et à la portabilité des Données à Caractère Personnel qui les concernent, d'un droit de limitation du Traitement, ainsi que d'un droit d'opposition au Traitement des données qui les concernent, notamment du droit de s'opposer à la réception de messages de prospection commerciale. Les Personnes Concernées disposent également du droit de faire parvenir au Bénéficiaire des directives spéciales relatives au sort de leurs Données à Caractère Personnel après leur mort. Pour exercer ces droits, les Personnes Concernées peuvent contacter le Bénéficiaire :

- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : dpo@icade.fr
- soit par courrier à l'adresse ICADE MANAGEMENT – DARCCI – A l'attention du Délégué à la Protection des Données, 27 rue Camille Desmoulins - CS 10166 92445 Issy-Les-Moulineaux Cedex.

Enfin, les Personnes Concernées peuvent introduire une réclamation auprès de l'Autorité de Contrôle, à savoir, en France, la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL).

1.9. Conscient et soucieux de l'importance de la protection des données, le Bénéficiaire a désigné un Délégué à la Protection des Données auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, joignable à l'adresse suivante : dpo@icade.fr.

1.10. le Promettant s'engage à transmettre l'information figurant au présent article à ses salariés, dirigeants et/ou représentants dont les Données à Caractère Personnel pourraient être traitées du fait de la relation contractuelle.

49 ETHIQUE ET CONFORMITE

49.1 Valeurs d'éthique

Les Parties fondent leurs relations d'affaires sur des principes de transparence et d'intégrité. Dans ce cadre, le Partenaire s'engage à respecter les valeurs d'éthique et de conformité applicables au sein du groupe ICADE.

Le Promettant reconnaît avoir pris connaissance de la charte éthique du groupe ICADE (disponible sur internet) :

<https://www.icade.fr/groupe/gouvernance/documents/charte-ethique-icade>) et s'engage à en respecter les termes.

49.2 Lutte contre les atteintes à la probité

Dans le cadre de la lutte contre la corruption et les atteintes à la probité, les Parties s'engagent à ne participer, directement ou indirectement à aucun fait de corruption active et/ou passive, privée et/ou publique, de trafic d'influence ou de tout autre infraction touchant la probité, et à remonter toute situation pouvant présenter un risque de conflit d'intérêts.

Les Parties s'interdisent notamment de proposer ou d'offrir à tout tiers tout cadeau, invitation, acte de complaisance, faveur ou tout autre avantage, pécuniaire ou autre, pour lui ou ses proches, susceptible de corrompre, d'influencer ou d'entraver l'intégrité, l'indépendance de jugement ou l'objectivité dudit tiers dans ses relations avec le Partenaire.

Les éventuels cadeaux dits « d'entreprise », invitations à des manifestations et repas doivent relever du domaine des civilités, demeurer dans des limites très raisonnables et traduire exclusivement la préoccupation d'améliorer les relations commerciales, sans pouvoir être de nature à altérer l'image d'impartialité du Groupe Icade.

Par ailleurs, les Parties s'engagent à respecter la réglementation applicable en matière de concurrence, de lutte contre le blanchiment d'argent, le financement du terrorisme et la fraude fiscale.

Conformément aux articles L. 562-1 et suivants du Code monétaire et financier, les Parties déclarent notamment avoir mis en place et appliquer des procédures visant à prévenir et lutter contre le blanchiment d'argent et visant notamment à avoir une connaissance la plus complète des clients, des fournisseurs et autres tiers, des bénéficiaires effectifs des opérations, ainsi que de l'origine et de la destination des capitaux.

A cet effet, chacune des Parties :

- procède, dans la limite de ses moyens, à des vérifications sur l'identité des clients et fournisseurs et sur l'origine et la destination des fonds,
- déclare à TRACFIN, via le correspondant qu'il a désigné, les opérations ou les sommes soupçonnées d'être d'origine illicite,
- assure une traçabilité des diligences effectuées dans le cadre de ses procédures anti-blanchiment.

Au cours de leurs relations, chaque Partie se réserve le droit de réclamer à l'autre une preuve de la mise en œuvre de ces mesure(s).

49.3 Conséquences en cas de non-conformité

Les Parties ainsi que ses représentants légaux déclarent qu'ils n'exercent ou n'ont exercé aucune activité, ni n'ont commis aucun acte susceptible d'enfreindre les directives, lois et règlements applicables en matière de lutte contre la corruption,

et de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et de celles relatives à la gestion des embargos financiers.

Toute sanction ou condamnation judiciaire définitive d'une Partie ou de ses représentants légaux, constituera un motif suffisamment grave et légitime de résiliation du présent contrat, sans préjudice du droit à réparation pour le dommage subi, par simple notification adressée par l'autre Partie.

50 MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les 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.

51 CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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.

52 FORMALISME LIÉ 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.

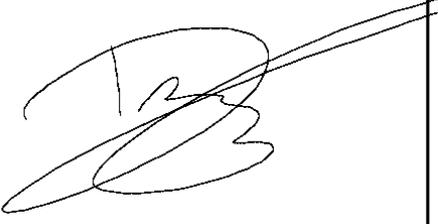
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

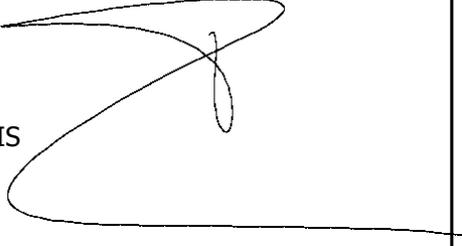
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

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.

<p>M. DEBRAUX Olivier agissant en son nom et en qualité de représentant a signé</p> <p>à LE PIN le 07 avril 2023</p>	
--	--

<p>M. PELGAS Julien représentant de la société dénommée SNC IP1R a signé</p> <p>à LE PIN le 07 avril 2023</p>	
---	--

<p>et le notaire Me ICKOWICZ PAUL a signé</p> <p>à LE PIN L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE SEPT AVRIL</p>	
--	---