

*DROITS D'ENREGISTREMENT
PAYES SUR ETAT : 125 €*

21072276
JC/MAR/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le
A TROYES (Aube), 11, rue Paul DUBOIS, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Julien CHATON, notaire, soussigné, associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « JONQUET - CHATON, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TROYES, 11, rue Paul Dubois,

Reçoit l'acte authentique de PROMESSE UNILATERALE DE VENTE suivant.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, Communauté d'agglomération, personne morale de droit public située dans le département de l'Aube, dont l'adresse est à TROYES (10000), 1 place Robert Galley.
Etablissement public de coopération intercommunale constitué aux termes des arrêtés préfectoraux de l'Aube n° DCDL-BCLI 2016-336-0003 du 1er décembre 2016 et n° DCDL-BCLI 2016-343-0001 du 8 décembre 2016, identifiée au SIREN sous le numéro 200069250 et numéro SIRET 200 069 250 00013.

BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **SCI BONNE ANSE**, Société civile immobilière au capital de 1 000,00 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 38 quai Georges Gorse, identifiée au SIREN sous le numéro 537771750 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

QUOTITÉS ACQUISES

La société dénommée SCI BONNE ANSE fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété du BIEN.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire,
- que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que ces sociétés n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

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

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant la société SCI BONNE ANSE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- TROYES CHAMPAGNE METROPOLE est représentée à l'acte par Madame Catherine LEDOUBLE, Vice-Présidente de ladite Communauté d'agglomération, agissant au nom de Monsieur François BAROIN, Président de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, en vertu des pouvoirs qu'il lui a délégués aux termes de l'arrêté n° 2020/34 du 10 juillet 2020, dont une copie du procès-verbal est annexée aux présentes après mention. **Annexe n°1**

Observation ici faite qu'une expédition certifiée conforme de cet arrêté a été transmise le 15 juillet 2020 à Monsieur le Préfet du Département de l'Aube qui l'a affichée le même jour.

Madame Catherine LEDOUBLE affirme que :

- que cet arrêté a été publié sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Monsieur François BAROIN agissant lui-même en vertu de l'autorisation qui lui en a été donnée par le Bureau Communautaire en date du **22 mai 2025** aux termes de la délibération **numéro ++**, dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes après mention. **Annexe n°2**

Observation étant ici faite qu'une expédition certifiée conforme de cette délibération a été transmise le **++ 2025** à Madame le Préfet du Département de l'Aube qui l'a affichée **le ++**

Madame Catherine LEDOUBLE affirme que :

- que la délibération a été publiée sur le site internet de Troyes Champagne Métropole conformément aux dispositions de l'article L2131-1 du Code général des collectivités territoriales.

- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas à ce jour écoulé.
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Le Bureau Communautaire agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2020 aux termes de la délibération numéro 08, dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée aux présentes après mention. **Annexe n°3**

- La Société dénommée SCI BONNE ANSE est représentée à l'acte par +++

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

Préalablement aux conventions des PARTIES, il est exposé ce qui suit.

EXPOSÉ

Il résulte de la délibération du Bureau Communautaire du 22 mai 2025 aux termes de la délibération numéro ++, ce qui suit ci-après littéralement rapporté, par extrait :

« Exposé :

Le cabinet Comptable ARGOS est installé au 131 Avenue Pierre Brossolette à Troyes. Son dirigeant M. VIAULT emploie 22 salariés, dont une partie gère des dossiers viticoles sur le secteur de Celles-sur-Ourse.

Son activité est en croissance et M. VIAULT compte recruter dans les prochains temps.

Il s'est déjà agrandi Avenue Pierre Brossolette mais se retrouve à nouveau avec les locaux trop petits et connaît des difficultés importantes de stationnement.

Il souhaite acquérir un terrain cadastré section ZO n° 149 de 2032 m² sur la zone de Cupigny à Crenay.

Il envisage de construire un bâtiment sur deux niveaux comprenant bureaux, salles de réunions, salle de conférence avec une salle de détente et déjeuner pour le personnel et aménager entre 40 et 50 places de stationnement.

Il travaille sur un projet avec un architecte ; l'ensemble du projet est estimé à environ 1 800 000 € HT.

L'investissement serait porté par la SCI Bonne Anse déjà en activité et propriétaire des bâtiments abritant le cabinet actuel.

Le prix du foncier dans cette zone est de 27 € HT le m² conformément à l'avis de France Domaine.

Le foncier disponible représente 2032 m². Soit une cession s'élevant à 54 864 € HT.

La cession interviendrait sous condition suspensive de l'obtention du financement du terrain et du projet de construction ainsi que du permis de construire du bâtiment dont le projet aura été préalablement validé par TCM.

Ces conditions devront être remplies dans un délai de 12 mois à compter de la signature de la promesse de vente.

En considération du temps de la promesse et contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour TCM, en cas de non-réalisation des opérations projetées, cette promesse serait consentie sous réserve du versement à la date de signature de la promesse, d'un dépôt de garantie équivalent à 5 % du prix de vente de l'emprise foncière. Cette indemnité serait acquise à Troyes Champagne Métropole en cas de non-réalisation, dans un délai de 12 mois, et représenterait un acompte sur le prix à payer à l'inverse.

L'acte final de vente contiendra une clause résolutoire de plein droit qui prévoit que la vente pourra être résolue, au frais de l'acquéreur, si le cessionnaire n'a pas construit le projet présenté et agréé par Troyes Champagne Métropole dans le délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte de vente.

Décision :

Au bénéfice de ces informations, je vous propose

- ***D'APPROUVER le compromis de vente et la cession de la parcelle cadastrée ZO n° 149 de 2032 m², au bénéfice de la SCI Bonne Anse dont le gérant est M. VIAULT Jean-Benoît, moyennant un prix de 27 € HT /m², soit pour 2032 m² un prix de 54 864 € HT, une TVA de 10 972,80 € et un prix total de 65 836,80 € TTC.***
- ***D'AUTORISER le président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision ».***

ABSENCE DE CLASSEMENT

L'acquisition du BIEN n'a pas été suivie de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, ainsi déclaré par le PROMETTANT.

Le BIEN fait en conséquence partie du domaine privé de la communauté de d'agglomération.

AVIS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE DE L'ÉTAT

En application des dispositions de l'article L1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les présentes ont été précédées de l'avis de

l'autorité compétente de l'Etat délivré à la date du 9 juin 2020. Cet avis est demeuré annexé aux présentes après mention. **Annexe n°4**

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE

Le PROMETTANT confère au BENEFICIAIRE la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le ou les BIEN(S) ci-dessous identifié(s).

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

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "PROMETTANT" désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "BENEFICIAIRE" désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "PARTIES" désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.
- Le mot "BIEN" désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique. Il est précisé que les pièces mentionnées comme étant annexées sont des copies numérisées.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Sur la commune de **CRENEY-PRES-TROYES (AUBE) (10150), Rue des Bouleaux.**

Un terrain à bâtir formant le lot lot E du lotissement dénommé "Zone d'activités de Cupigny".

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZO	149	LE POELON	00 ha 20 a 32 ca

Plan cadastral

Un extrait de plan cadastral est ci-annexé. **Annexe n°5**

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

Rappel de division cadastrale

Il est ici précisé que la parcelle ci-dessus désignée ZO n° 149 provient d'un immeuble de plus grande importance anciennement cadastré section ZO n° 77,

Ces divisions ont été constatées aux termes d'un acte reçu par Maître Julien CHATON, notaire soussigné, le 23 septembre 2021, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1 le 30 septembre 2021, volume 2021P, numéro 10817.

Bornage

Le PROMETTANT précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi :

- d'une part, par la Société FP GEOMETRE EXPERT, Géomètre-Expert à TROYES (10000), 42 bis rue de la Paix, le 23 septembre 2020, dont et le procès-verbal de rétablissement de limites et le plan de bornage sont ci-annexés. **Annexe n°6**

- d'autre part, par la Société GEOSAT, Géomètre-Expert à PARIS, le 3 novembre 2021, dont le procès-verbal est annexé aux présentes après mention. **Annexe n°7**

Lotissement

Le BIEN forme le **lot numéro E** du lotissement dénommé "Zone d'activités de Cupigny".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté n° 141 / 2019 délivré par Monsieur le Maire de la Commune de CRENEY PRES TROYES en date du 3 septembre 2019, portant le numéro PA 010115 19 00004, suivi d'un arrêté n° 2021_32 en date du 1^{er} mars 2021 à titre de permis d'aménager modificatif portant le numéro PA 010115 19 00004 M01.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont les arrêtés susvisés, a été déposé au rang des minutes de Maître Julien CHATON notaire à TROYES, le 23 septembre 2021, et publié au service de la publicité foncière de TROYES 1^{er} le 30 septembre 2021, volume 2021P, numéro 10817.

Une copie du dépôt de pièces a été remise dès avant ce jour au BENEFICIAIRE ce qu'il reconnaît.

USAGE DU BIEN

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

Le BENEFICIAIRE entend destiner le BIEN à la **construction d'un bâtiment professionnel à usage de bureaux.**

EFFET RELATIF

Acquisition de la Commune de CRENEY PRES TROYES suivant acte reçu par Maître Thierry BELLET notaire à TROYES le 22 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de TROYES 1 le 11 janvier 2018, volume 2018P, numéro 184.

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.

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.

DÉLAI

La promesse de vente est consentie pour une **durée expirant le +++**

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.

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,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le BENEFICIAIRE à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le BENEFICIAIRE. Cette levée d'option sera effectuée par le BENEFICIAIRE auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant 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,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.

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

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

RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par l'un des **notaires de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « JONQUET - CHATON, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TROYES, 11, rue Paul Dubois.**

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

CARENCE

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

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

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

En cas de levée d'option dans le délai

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

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

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

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

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

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.

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

FORCE 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, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE, ni détérioration au BIEN. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du PROMETTANT. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au BENEFICIAIRE.
- Par le présent contrat de promesse, les PARTIES conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du BENEFICIAIRE, indépendamment du comportement du PROMETTANT.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE. En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le PROMETTANT se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

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

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

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.

PROPRIETE JOUISSANCE

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

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

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

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de 27,00 euros Hors Taxes par mètre carré, soit **SOIXANTE-CINQ MILLE HUIT CENT TRENTE-SIX EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (65 836,80 EUR) Toutes Taxes Comprises.**

Ce prix sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise.

L'acquisition par le PROMETTANT n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts et compte tenu des dispositions de l'article 268 du même Code, la cession est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge. Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fourni par le PROMETTANT s'élève à 20,00 % soit la somme de DIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (10 972,80 EUR)

Le PROMETTANT est informé que l'administration fiscale, à la différence de la jurisprudence administrative, considère que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant la même qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève à CINQUANTE-QUATRE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS (54 864,00 EUR).

FRAIS

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

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.

COUT DE L'OPÉRATION ET FINANCEMENT PRÉVISIONNEL

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix

65 836,80 EUR

Frais de la vente avec engagement fiscal de construire (en ce compris les frais de la promesse de vente)	2 900,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	NEANT
Frais de négociation	NEANT
Ensemble	68 736,80 EUR

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

En considération de la promesse formelle conférée au BÉNÉFICIAIRE par le PROMETTANT, dans les conditions ci-dessus prévues, et en contrepartie du préjudice qui peut en résulter pour celui-ci en cas de non-réalisation des présentes et notamment, par suite de la perte qu'il éprouverait compte tenu de l'obligation dans laquelle il se trouverait d'avoir à rechercher un nouvel acquéreur après l'expiration du délai précité, les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de 5% du prix de vente soit **TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (3 291,84 EUR)** *ne varietur* et indépendamment de la durée de la promesse de vente.

Le BÉNÉFICIAIRE verse ce jour la somme de **TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET QUATRE-VINGT-QUATRE CENTIMES (3 291,84 EUR)** par virement bancaire, à un compte séquestre en la comptabilité de l'Office notarial dénommé en tête des présentes.

De convention expresse entre les parties cette somme est affectée en nantissement, par le PROMETTANT au profit du BÉNÉFICIAIRE, qui accepte, à la sûreté de sa restitution éventuelle à ce dernier.

À cet effet, avec l'accord des parties, elle est versée en la comptabilité de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, entre les mains de Madame Cyrielle HIERNARD, comptable dudit Office, à ce non-intervenant aux présentes, ou à défaut son successeur dans cette fonction, constitué séquestre et dépositaire de l'indemnité d'immobilisation ci-dessus prévue. L'encaissement par lui du virement vaudra acceptation de sa mission de tiers séquestre.

Cette somme est affectée à titre de nantissement conformément aux dispositions des articles 2355 et suivants du Code civil entre les mains du séquestre en qualité de tiers dépositaire, par le PROMETTANT au profit du BÉNÉFICIAIRE qui accepte, à la garantie de la restitution éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

La mission du séquestre sera la suivante :

1°- Il remettra cette somme au PROMETTANT pour imputation sur le prix convenu, en cas de réalisation de la vente, objet de la promesse de vente.

2°- Il remettra cette somme au BÉNÉFICIAIRE dans le cas où celui-ci mettrait en jeu son droit de rétractation. Conformément aux dispositions prévues par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le dépositaire des fonds les restituera dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur présentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception (première présentation) ou du récépissé du PROMETTANT.

3°- Il remettra cette somme au BÉNÉFICIAIRE dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessous stipulées et auxquelles le BÉNÉFICIAIRE n'aurait pas renoncé.

4°- Il remettra cette somme au PROMETTANT au cas où, la présente promesse n'étant frappée ni de caducité ni de résolution pour l'un des motifs indiqués ci-dessus, le BÉNÉFICIAIRE n'aurait pas réalisé la vente ou n'en aurait pas demandé la réalisation dans les délais et conditions prévus. Toutefois cette mission ne pourra

s'exécuter que d'un commun accord entre les parties ou en vertu d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

En cas d'opposition ou de difficulté, le séquestre pourra verser la somme dont il est dépositaire à la Caisse des Dépôts et Consignations avec indication de l'affectation ci-dessus stipulée.

Ces paiements, restitution ou consignation, selon le cas, vaudront au séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

Le BÉNÉFICIAIRE déclare effectuer le paiement de l'indemnité d'immobilisation au moyen de ses fonds propres. Conformément aux dispositions des articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont le BÉNÉFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance, le BÉNÉFICIAIRE déclare et garantit :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-I premier alinéa) ;

- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 premier alinéa).

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

CONDITION SUSPENSIVE À LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – préférence- priorité

Toute promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, de préférence ou de priorité, quel qu'il soit, ne puisse être exercé sur le BIEN concerné.

En cas d'exercice de l'un de ces droits, la promesse sera caduque et le PROMETTANT est délié de toute obligation à l'égard du BÉNÉFICIAIRE.

Dans la mesure où l'une des parties est elle-même détentrice des droits de la puissance publique, donc liés à l'intérêt général, ces droits l'emportent sur tout autre droit de nature privée.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BÉNÉFICIAIRE POURRA RENONCER

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

A défaut par le BÉNÉFICIAIRE de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé, et ce en application des dispositions de l'article 1304-4 du Code civil.

Origine de propriété

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

Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent aucun projet, travaux, vices ou servitudes de nature à

déprécier de manière significative la valeur du BIEN ou à nuire à l'affectation sus-indiquée à laquelle le BENEFCIAIRE le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du BENEFCIAIRE de façon imprévisible pour lui.

Situation hypothécaire

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

Obtention d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait

Règles générales :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFCIAIRE d'un permis de construire purgé de tous recours et retrait **au plus tard le +++** pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante :

Construction d'un bâtiment professionnel (R et R+1) comprenant bureaux, salles de réunions, salle de conférence, salle de détente / déjeuner pour le personnel et emplacements de stationnement.

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

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

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le BENEFCIAIRE de réaliser à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFCIAIRE tel qu'il est défini ci-dessus un investissement dépassant le coût normal de tels travaux. A défaut, les présentes seront caduques et non avenues sans indemnité de part ni d'autre. Etant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BENEFCIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

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

Mise en œuvre :

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

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

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le BENEFCIAIRE s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, et à justifier du tout auprès du PROMETTANT, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le BENEFCIAIRE devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.
 - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques et non avenues sauf si le BENEFCIAIRE décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.
 - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

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

Affichage du permis de construire :

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

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

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

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

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

Obtention de l'attestation de non-recours

Une attestation de non-recours en application de l'article R 600-7 du Code de l'urbanisme devra être obtenue pour la vente.

En l'absence de cette attestation, les présentes seront considérées comme caduques, et ce sauf si le bénéficiaire de cette condition suspensive renonce à s'en prévaloir.

Obtention de prêts

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

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

- Organisme prêteur : Tout établissement de crédits.
- Montant maximal de la somme empruntée : .
- Durée maximale de remboursement : .
- Durée minimale de remboursement : .
- Taux nominal d'intérêt maximal : % l'an (hors assurances).

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

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

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

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

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

Le BENEFCIAIRE déclare à ce sujet qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place de l'assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil lequel dispose que :

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

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

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

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

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

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

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

ENGAGEMENT DE CONSTRUCTION ET D'ACHÈVEMENT – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Conditions particulières – engagement de réalisation de travaux

La délibération n° ++ du Bureau Communautaire de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE du 22 mai 2025 prévoit notamment que « *L'acte final de vente contiendra une clause résolutoire de plein droit qui prévoit que la vente pourra être résolue, au frais de l'acquéreur, si le cessionnaire n'a pas construit le projet présenté et agréé par Troyes Champagne Métropole dans le délai de 3 ans à compter de la signature de l'acte de vente* ».

En conséquence, le BENEFICIAIRE s'engage dès présent, en cas de réalisation des présentes, à :

1 - d'une part, à construire, à sa charge et à ses risques, un bâtiment en conformité avec la réglementation en vigueur et notamment celle relative au Lotissement artisanal « Zone d'activités de Cupigny » à CRENEY-PRES-TROYES, dont les documents sont annexés à l'acte contenant dépôt de pièces reçu par Maître Julien CHATON, notaire à TROYES, le 23 septembre 2021, dont le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir reçu une copie dès avant ce jour ;

2 - d'autre part, à avoir achevé ces travaux de construction dans un délai TROIS (3) ANS à compter de l'acte authentique de vente réalisant la présente promesse.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à TROYES CHAMPAGNE METROPOLE soit d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) portant sur la totalité des travaux et contenant le cachet de la mairie soit d'une attestation de non contestation à la conformité délivrée par la mairie.

Les délais de TROIS (3) ANS sera, si son inobservation est due à un cas de force majeure, et après accord de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, prolongé d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement sera à la charge du BENEFICIAIRE, devenu acquéreur. Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

En cas de réalisation des présentes, le BENEFICIAIRE s'oblige tant pour lui-même que pour ses successeurs, ayants-droits et ayant-cause et s'engage en outre à retranscrire cette obligation dans tous les actes procédant, à titre gratuit ou onéreux, au transfert de propriété des biens objet de la présente promesse avant l'achèvement.

Clause résolutoire

Le PROMETTANT rappelle que la construction d'un bâtiment sur le terrain objet des présentes, à la charge du BENEFICIAIRE, constitue, tant pour sa réalisation que pour son délai d'exécution, les conditions essentielles et déterminantes de la présente promesse, conditions sans lesquelles le PROMETTANT n'aurait pas contracté.

Ainsi, à défaut par le BENEFICIAIRE, devenu acquéreur, de satisfaire à son obligation de construction et d'achèvement, dans les conditions et délais ci-dessus stipulés, la vente réalisant les présentes sera résolue de plein droit, purement et simplement, nonobstant toute offre ultérieure de l'acquéreur de s'exécuter.

La résolution sera acquise même en cas d'exécution partielle de l'obligation de travaux.

Mise en œuvre de la résolution

Il est expressément convenu que la résolution de la vente réalisant les présentes sera acquise et constatée selon la procédure ci-après, sans aucune procédure ou formalité judiciaires, quant au fond ou à la forme.

Le cas échéant, le PROMETTANT, devenu vendeur, fera constater par acte extrajudiciaire que le délai imparti pour réaliser et achever les travaux mis à la charge du BENEFICIAIRE, devenu acquéreur, est expiré. Ce constat sera notifié au BENEFICIAIRE, devenu acquéreur, avec déclaration par le PROMETTANT, devenu vendeur, de son intention de se prévaloir du bénéfice de la présente clause résolutoire.

En tant que de besoin, le BENEFICIAIRE, devenu acquéreur, autorise dès à présent le PROMETTANT, devenu vendeur, à se rendre sur place et à pénétrer dans les lieux avec l'huissier de justice qu'il aura requis, sans autorisation judiciaire quelconque, afin de procéder si nécessaire audit constat.

Mandat irrévocable du débiteur de l'obligation de travaux

Par les présentes, le BENEFICIAIRE, devenu acquéreur, donne tous pouvoirs à tous clercs de l'étude du notaire soussigné, à l'effet de signer tout acte notarié entraînant constatation de la résolution de la vente réalisant les présentes, en raison de l'inexécution des travaux mis à sa charge dans les conditions stipulées ci-dessus, de donner quittance du prix, et de requérir toutes les inscriptions nécessaires au service de la publicité foncière.

Conséquences de la résolution

Lors de la constatation de la résolution de la vente, tous embellissements et améliorations apportés aux biens vendus, seront de plein droit et définitivement acquis au PROMETTANT, devenu vendeur, sans recours ni répétition.

Le prix de la vente ci-dessus stipulé sera restitué au BENEFICIAIRE, devenu acquéreur, après le paiement des sommes dues aux éventuels créanciers hypothécaires, et sous les déductions ci-après définies et expressément acceptées par l'acquéreur à titre de dédommagement forfaitaire.

Si la résolution intervient avant le commencement des travaux : le prix de vente sera restitué au BENEFICIAIRE, devenu acquéreur, sous déduction d'une somme forfaitaire de 10% (dix pour cent) du prix de vente qui sera conservé par le PROMETTANT, devenu vendeur, à titre de dommages et intérêts forfaitairement fixés

Si la résolution intervient après le commencement des travaux : outre le prix de vente qui sera restitué au BENEFICIAIRE, devenu acquéreur, sous déduction de la somme forfaitaire de 10% (dix pour cent) dudit prix, ainsi qu'il est dit ci-dessus, le PROMETTANT, devenu vendeur, remboursera au BENEFICIAIRE, devenu

acquéreur, une somme égale à 50% (cinquante pour cent) du montant, TVA incluse, des travaux effectués régulièrement justifiés sur facture.

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires de la résolution seront supportés par le BENEFICIAIRE, devenu acquéreur.

CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES

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,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le BENEFICIAIRE un droit quelconque sur le BIEN pouvant empêcher la vente,
- subroger le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

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.

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.

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.

ÉTAT DU BIEN

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

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

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

- des vices apparents,
- des vices cachés.

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

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

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.

CONTENANCE

Le PROMETTANT ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

IMPÔTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

Compte tenu du faible montant à répartir, les parties entendent dès à présent se dispenser de cette répartition, le PROMETTANT conservant la charge de ces taxes pour l'année entière.

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES AU LOTISSEMENT

LOTISSEMENT

L'immeuble constitue le **lot numéro E** du lotissement dénommé "**Zone d'activités de Cupigny**".

Ce lotissement a été autorisé par arrêté ci-dessus relaté.

Il n'existe pas de cahier des charges attaché au lotissement.

Le règlement du lotissement a été établi et approuvé par l'arrêté de création du lotissement.

Ce règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement.

Une copie des pièces du lotissement ayant fait l'objet du dépôt au rang des minutes du Notaire soussigné a été remise au BENEFCIAIRE dès avant ce jour.

Dépôt de pièces

Les documents suivants ont été déposés aux minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, suivant acte reçu par Maître Julien CHATON, notaire soussigné, le 23 septembre 2021 :

I. S'agissant du Permis d'Aménager initial en date du 3 septembre 2019 sous le numéro n° 141/2019 (PA 010115 19 00004)

- 1° - Les plans faisant apparaître :
 - la situation du terrain et du secteur,
 - la composition d'ensemble,
 - l'état des lieux,
 - les réseaux divers,
 - la voirie – Références aux profils,
 - l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales,
 - les profils en long et en travers types des voies nouvelles
 - l'hypothèse d'implantation des bâtiments,
- 2° - Le programme des travaux.
- 3° - La notice de présentation.
- 4° - Le règlement du lotissement.
- 5° - La décision de dispense d'évaluation environnementale de la Préfecture de la Région Grand-Est.
- 6° - Le courrier de la Préfecture de la Région Grand-Est accusant réception et transmission du rapport de fouilles archéologiques établi par l'INRAP au profit de Monsieur le Maire de CRENEY-PRES-TROYES.
- 7° - Le rapport de fouilles archéologiques établi par l'INRAP – Volume 1 : Textes et Etudes spécialisées.
- 8° - Le rapport de fouilles archéologiques établi par l'INRAP – Volume 2 : Annexes et Inventaires techniques.
- 9° - L'avis délivré par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Générale des Finances Publiques concernant les biens immobiliers compris dans le lotissement.
- 10° - L'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours.
- 11° - L'imprimé cerfa de demande de permis aménager.
- 12° - Une ampliation de l'arrêté de permis d'aménager délivré le 3 septembre 2019 sous le numéro n° 141/2019 (PA 010115 19 00004) en vue de la création de trois masses.
- 13° - L'attestation du panneau d'affichage de l'arrêté de permis d'aménager.
- 14° - Le procès-verbal de trois constats d'affichage établis par Maître Romain NICOLAS, Huissier de justice à TROYES, en date des 2 octobre 2019, 4 novembre 2019 et 4 décembre 2019.
- 15° - Une attestation de non recours et non retrait du permis d'aménager délivré par la Mairie de CRENEY-PRES-TROYES en date du 28 avril 2020.
- 16° - Une attestation de non recours et non retrait du permis d'aménager délivré par le tribunal administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE en date du 9 juin 2020.

II. S'agissant du premier Permis d'Aménager modificatif en date du 1er mars 2021 sous le numéro n° 2021_32 (PA 010115 19 00004 M01)

17° - Le document d'arpentage et modèle 1 publiés aux termes des présentes et ci-après visé.

18° - Le procès-verbal de rétablissement de limites ainsi que le plan de bornage.

19° - Le premier modificatif du règlement du lotissement.

20° - Une ampliation de l'arrêté de permis d'aménager modificatif délivré le 1^{er} mars 2021 sous le numéro n° 2021_32 (PA 010115 19 00004 M01) portant sur le découpage des trois masses initialement envisagées en 17 lots privatifs.

21° - Le plan de composition d'ensemble du Permis d'aménager modificatif.

22° - Le procès-verbal des trois constats d'affichage établis par Maître Romain NICOLAS, Huissier de justice à TROYES, en date des 9 mars 2021, 7 avril 2021 et 10 mai 2021.

23° - Une attestation de non recours et non retrait du permis d'aménager modificatif délivré par la Mairie de CRENEY-PRES-TROYES en date du 13 août 2021.

24° - Une attestation de non recours et non retrait du permis d'aménager modificatif délivré par le tribunal administratif de CHALONS-EN-CHAMPAGNE.

III. Sont également déposés au rang des minutes du notaire soussigné les pièces suivantes :

25° - Une attestation de bornage des lots A à P établie par la SCP de Géomètres-Experts PIECHOWSKI-LEBLANC-BRETON.

26° - La déclaration d'ouverture de chantier.

27° - L'arrêté d'autorisation de différer les travaux de finition et de vente anticipée des lots du lotissement n° 2021_72 délivré le 8 avril 2021.

28° - La déclaration attestant l'achèvement partiel et la conformité des travaux.

29° - L'attestation de non-contestation de la conformité partielle délivrée par la Mairie de CRENEY-PRES-TROYES.

30° - Le certificat d'urbanisme informatif délivré par la Mairie de CRENEY-PRES-TROYES.

Cet acte a été déposé au rang des minutes de Maître Julien CHATON notaire à TROYES, le 23 septembre 2021, et publié au service de la publicité foncière de TROYES 1^{er} le 30 septembre 2021, volume 2021P, numéro 10817.

Remise de documents au BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE déclare avoir été, dès avant ce jour, mis en mesure de consulter les pièces déposées au rang des présentes minutes et susvisées.

ABSENCE D'ASSOCIATION SYNDICALE

Il n'existe pas actuellement d'association syndicale des colotis.

CRISTALLISATION DES RÈGLES D'URBANISME

Le BENEFICIAIRE est informé que, en application des dispositions de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme, durant un délai de cinq (5) ans soit de la constatation de l'achèvement des travaux dans le cadre d'un permis d'aménager soit de la date de la non opposition à la déclaration préalable, le permis de construire ne peut être ni refusé ni assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues depuis la date du permis d'aménager ou de la date de non opposition à déclaration préalable.

DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES

Conformément aux dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé par un arrêté n° 141 / 2019 délivré par Monsieur le Maire de la Commune de CRENEY PRES TROYES en

date du 3 septembre 2019, portant le numéro PA 010115 19 00004, suivi d'un arrêté n° 2021_32 en date du 1er mars 2021 à titre de permis d'aménager modificatif portant le numéro PA 010115 19 00004 M01.

Le constat d'affichage sur le terrain du permis d'aménager a été dressé par Maître Romain NICOLAS, Huissier de justice à TROYES, les 2 octobre, 4 novembre et 4 décembre 2019.

Le constat d'affichage sur le terrain du permis d'aménager modificatif a été dressé par Maître Romain NICOLAS, Huissier de justice à TROYES, les 9 mars, 7 avril et 10 mai 2020.

Le titulaire de l'autorisation déclare ne pas avoir reçu de contestation (retrait ou recours).

DIVISION DE LOT DANS LE LOTISSEMENT

Le PROMETTANT déclare qu'une division de lots du lotissement a été autorisée conformément aux dispositions de l'article L 442-2 du Code de l'urbanisme, la division du sol a fait l'objet d'un second permis d'aménager modificatif accordé par la Mairie de la Commune de CRENEY-PRES-TROYES le 10 mars 2025 sous le numéro PA 010 115 19 00004 M02 aux termes d'un arrêté numéro 2025_36.

Une copie de l'arrêté du second permis d'aménager modificatif est ci-annexée. **Annexe n°8**

Est également annexée une copie du second modificatif du règlement du lotissement. **Annexe n°9**

Le PROMETTANT a l'obligation de faire procéder à son affichage réglementaire sur le terrain sans délai, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le PROMETTANT doit, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

Ce permis peut faire l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique.

DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

PERMIS D'AMÉNAGER

Le PROMETTANT a obtenu un permis d'aménager accordé par Monsieur le Maire de la Commune de CRENEY-PRES-TROYES le 3 septembre 2019, portant le numéro PA 010115 19 00004 dont une copie de l'arrêté de lotir et de sa demande est annexée aux présentes après mention. **Annexe n°10**

Ce permis a autorisé la création d'un « **lotissement artisanal en vue de la création de 3 masses constructibles divisibles (en 40 lots maximum), avec espace commun** » suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

Le délai de recours contentieux au permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

Le permis d'aménager a fait l'objet d'un affichage sur le terrain le 25 septembre 2019, tel qu'il résulte d'une attestation d'affichage annexée aux présentes

après mention **Annexe n°11**, et ce pendant une période continue de deux mois ainsi déclaré par le PROMETTANT.

Un procès-verbal de constat d'affichage du permis d'aménager dressé par Maître Romain NICOLAS, Huissier de justice à TROYES, les 2 octobre, 4 novembre et 4 décembre 2019 est annexé après mention. **Annexe n°12**

Ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours et non retrait du permis d'aménager délivré par la Mairie de CRENEY-PRES-TROYES le 28 avril 2020 dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°13**), ainsi que d'un certificat de non recours non retrait du permis d'aménager délivré par la Tribunal administratif de CHALONS EN CHAMPAGNE le 9 juin 2020 dont un exemplaire est ci-annexé. **Annexe n°14**

A titre d'information sont rapportées les dispositions de l'article L 442-14 du Code de l'urbanisme :

"Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat".

Il est précisé que ce permis confère le droit de procéder aux travaux de viabilisation et de diviser le terrain en le vendant par lots en vue de la construction. Il ne confère aucun droit de construire, l'obtention d'un permis de construire étant nécessaire pour cela.

Les travaux autorisés par le permis d'aménager doivent être débutés dans les deux ans à compter de la notification de la décision ou ne doivent pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année, sinon le permis deviendra caduc.

Le PROMETTANT déclare avoir obtenu en outre un premier permis d'aménager modificatif délivré par Monsieur le Maire de la Commune de CRENEY-PRES-TROYES le 1er mars 2021 portant le numéro PA 010115 19 00004 M01 dont une copie de l'arrêté de lotir est annexée aux présentes après mention. **Annexe n°15**

Ce permis a autorisé « **découpage des trois masses en 17 lots privatifs** » suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

Le délai de recours contentieux au permis d'aménager court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage de la décision d'autorisation de lotir sur le terrain.

Un procès-verbal de constat d'affichage du permis d'aménager a été dressé par Maître Romain NICOLAS, Huissier de justice à TROYES, les 9 mars, 7 avril et 10 mai 2020, une copie est annexée aux présentes après mention. **Annexe n°16**

Ce permis modificatif n'a fait l'objet d'aucun recours ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours et non retrait délivré par la Mairie de CRENEY PRES TROYES le 13 août 2021 dont une copie est ci-annexée (**Annexe n°17**) et d'un certificat de non recours non retrait du permis d'aménager délivré par la Tribunal administratif de CHALONS EN CHAMPAGNE dont un exemplaire est ci-annexé.

Annexe n°18

Le LOTISSEUR a fait exécuter partiellement les divers ouvrages indiqués au programme du lotissement.

Conformément aux prescriptions de l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement partiel et la conformité des travaux effectués a été déposé le 28 septembre 2020. Une copie est annexée aux présentes après mention. **Annexe n°19**

L'attestation certifiant la conformité de ces travaux avec l'autorisation de lotir a été délivrée le 7 juin 2021 et est demeurée annexée aux présentes après mention.

Annexe n°20

Un arrêté d'autorisation de différer les travaux de finition et de vente anticipée des lots du lotissement a été rendu par Monsieur le Maire de la Commune de CRENEY-PRES-TROYES délivré le 8 avril 2021 sous le numéro n° 2021_72. Une copie est annexée aux présentes après mention. **Annexe n°21**

La déclaration d'achèvement et de conformité des travaux restant à effectuer sera produite par le LOTISSEUR dès l'accomplissement de ceux-ci et l'attestation de conformité sera déposée au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, aux frais dudit LOTISSEUR.

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

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

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

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

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

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

Etude géotechnique

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

- Article L 112-22 :

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

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

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

- Article L 112-23 :

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

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

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

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

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

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique

préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

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

Assurance-construction

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

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

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

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

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

Conservation des factures des travaux

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

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le PROMETTANT déclare :

- qu'à sa connaissance le BIEN n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;

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

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

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

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques délivré par NOTARISQUES le ++ fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé aux présentes après mention. **Annexe n°23**

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral,
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis dès avant ce jour.

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Plan de prévention des risques naturels

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

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une **zone 1 - très faible**.

Radon

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

Secteur d'information sur les sols

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

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

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé à l'état des risques ci-avant vié.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Le terrain ne se trouvant pas dans une zone exposée au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, l'étude géotechnique prescrite par les dispositions de l'article L 132-5 du Code de la construction et de l'habitation n'est pas exigée en l'espèce.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

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 intégrée à l'état des risques et pollutions ci-dessus visé.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le PROMETTANT est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

Le PROMETTANT, en sa qualité d'assujetti habituel, effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du SIE de TROYES AGGLOMERATION 17 boulevard du 1er RAM à TROYES, où le redevable est identifié sous le numéro 20006925000054.

Le BENEFICIAIRE ayant lui-même la qualité d'assujetti au sens de l'article 256 A susvisé, déclare conformément aux dispositions de l'article 1594-0 G A du Code général des impôts :

- Que le terrain acquis est destiné par lui à la **Construction d'un bâtiment professionnel (R et R+1) comprenant bureaux, salles de réunions, salle de conférence, salle de détente / déjeuner pour le personnel et emplacements de stationnement.**
- Qu'il s'engage à effectuer dans un délai de quatre ans à compter de ce jour, sauf prorogation valablement obtenue, les travaux nécessaires pour l'édification de cette construction. Les travaux ont l'objet et la consistance suivante : **Construction d'un bâtiment professionnel (R et R+1) comprenant bureaux, salles de réunions, salle de conférence, salle de détente / déjeuner pour le personnel et emplacements de stationnement.**

La demande de prorogation du délai, si elle est nécessaire, doit être formulée au plus tard dans le mois qui suit l'expiration du délai précédemment imparti. Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des travaux prévus dans l'engagement primitif sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

- Qu'il s'oblige à en justifier auprès du service des impôts dans le mois de l'achèvement des travaux. Il pourra substituer à cet engagement de construire un engagement de revendre dans un délai de cinq ans et bénéficier des dispositions de l'article 1115 du Code général des impôts dans la mesure où elles existeront à cette époque. Cette substitution devra avoir lieu dans le solde du délai de quatre ans lui profitant.

Il est précisé pour les terrains destinés à la construction d'immeubles non affectés à l'habitation pour les trois quarts au moins de leur superficie totale, que l'exonération est applicable dans la limite des surfaces occupées par les constructions, notamment voies d'accès, cours, aires de stationnement, terrains nécessaires à l'entrepôt des biens qui font l'objet d'une exploitation, pelouses et jardins, sous réserve que la superficie du terrain affecté à un tel usage soit en rapport avec l'importance des constructions, le surplus du prix non soumis à la taxe sur la valeur ajoutée étant imposable au tarif de droit commun de l'article 1594D du Code général des impôts.

TAXE SUR LA CESSIION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II du Code général des impôts

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

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

Conformément aux dispositions tant de l'article 1605 nonies IV que de l'article 1529 III du Code général des impôts, les présentes ne sont pas soumises à la taxe forfaitaire ne s'agissant pas de la première cession d'un terrain devenu constructible, la première cession ayant eu lieu aux termes de l'acte relaté aux présentes au paragraphe "effet relatif".

IMPOT SUR LES PLUS VALUES

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

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

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Le BENEFICIAIRE ne pourra substituer aucune personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE versera au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de cinquante euros (50,00 eur).

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

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

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

RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial, 11, rue Paul DUBOIS à TROYES (Aube) des honoraires, à la charge du BENEFICIAIRE, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial, 11, rue Paul DUBOIS à TROYES (Aube) en toute hypothèse.

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

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.

POUVOIRS

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

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

ELECTION DE DOMICILE

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

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

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le BENEFICIAIRE pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur

réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

Conformément aux dispositions de l'article L 442-8 du Code de l'urbanisme, une copie du présent acte avec ses annexes sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au BENEFICIAIRE ou remise en mains propres. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise, la BENEFICIAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

A cet égard, le PROMETTANT constitue pour son mandataire l'Office Notarial, 11, rue Paul DUBOIS à TROYES (Aube) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au BENEFICIAIRE que dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci sera considérée comme définitive.

NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

Le BENEFICIAIRE donne son accord pour que toute notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Il bénéficie en contrepartie de la faculté d'effectuer, dans le cadre des présentes, toute notification dans la même forme au notaire qui le représente.

Le BENEFICIAIRE reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message.

Toute action effectuée par le BENEFICIAIRE au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

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.

ADRESSES ÉLECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Société SCI BONNE ANSE :

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

AFFIRMATION DE 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.

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

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."

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

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'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.

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 entête du présent acte.

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

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

PROJET