



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Acquisition du site de la CPAM

DEL-2017-097

Numéro de la délibération : 2017/097

Nomenclature ACTES : Domaine et patrimoine, acquisitions

Information relative à l'environnement : non

Date de réunion du conseil : 20/11/2017

Date de convocation du conseil : 14/11/2017

Date d'affichage de la convocation : 14/11/2017

Début de la séance du conseil : 19 heures

Présidente de séance : Mme Christine LE STRAT

Secrétaire de séance : M. Paul LE GUERNIC

Étaient présents : M. Christophe BELLER, M. Loïc BURBAN, Mme Émilie CRAMET, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Elisabeth JOUNEAUX-PÉDRONO, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Paul LE GUERNIC, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Sylvie LEPLEUX, Mme Laurence LORANS, M. Yann LORCY, M. Christophe MARCHAND, M. François-Denis MOUHAOU, Mme Soizic PERRAULT, M. Alain PIERRE, Mme Claudine RAULT, M. Eric SEGUET.

Étaient représentés : M. Philippe AMOURETTE par M. Yann LORCY, Mme Madeleine JOUANDET par Mme Emmanuelle LE BRIGAND, Mme Laurence KERSUZAN par M. Christophe BELLER, Mme Véronique LE BOURJOIS par M. Hervé JESTIN, M. Jacques PÉRAN par Mme Alexandra LE NY

Étaient absents excusés : Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, Mme Maryvonne LE TUTOUR, M. Eddy RENAULT.

Acquisition du site de la CPAM

Rapport de Madame la MAIRE

Le projet de pôle médical a été initié en 2015, à l'occasion d'échanges avec le promoteur Campen Construction, qui a constitué à cette fin la société pôle Médical, et la CPAM.

La Ville l'a accompagné dès l'origine en réaffirmant son intérêt à ce qu'il soit réalisé dans le centre de Pontivy afin d'y maintenir cette activité majeure.

Il a commencé à se matérialiser fin 2015 par la validation des professionnels de santé, puis en 2016 par le dépôt d'un permis de construire.

Au cours du processus, l'acquisition du site a donné lieu à une nouvelle évaluation de France Domaines, qui s'est avérée nettement supérieure à l'évaluation initiale.

La négociation entre les parties prenantes n'ayant pas permis de faire évoluer positivement la situation, la Ville s'est posée en interlocutrice directe de la CPAM en vue d'une revente au porteur de projet.

Le site est constitué par un ensemble immobilier, cadastré BD 165 pour une superficie de 1 503 m², sis à l'angle de la rue Nationale numéros 99 et 101 et de la rue d'Iéna numéro 20, avec la rue Jullien numéros 4 et 6, et comprenant :

- I - Un bâtiment principal à usage administratif aspecté rue Nationale et Jullien, construit en pierre couvert en ardoise avec soubassement et corniche en granit,
- II - Un petit bâtiment construit en pierre et couvert en ardoise avec une pièce en rez-de-chaussée et une autre au-dessus.

Une cour goudronnée accessible aux véhicules à partir de la rue Jullien.

- III - A l'est de ces divers bâtiments, un jardin clos de murs avec un grand garage donnant sur la rue d'Iéna : terrain d'assiette du projet de bâtiments neufs.

Le prix d'acquisition, confirmé par France Domaines dans un avis rendu le 16/10/17, est fixé à 531 000 €, frais liés à l'acte en sus.

Cette acquisition est notamment assortie d'une condition de maintien dans les lieux à titre gratuit au bénéfice de la CPAM, pour une durée de 18 mois.

Nous vous proposons :

- D'émettre un avis favorable au projet d'acte ci annexé
- D'autoriser la Maire à le signer ainsi que tous actes se rapportant à ce dossier.

La délibération est adoptée par 25 voix pour et 5 abstentions.

Ont voté pour : M. Philippe AMOURETTE, M. Christophe BELLER, Mme Émilie CRAMET, Mme Chantal GASTINEAU, Mme Stéphanie GUÉGAN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, Mme Madeleine JOUANDET, Mme Laurence KERSUZAN, Mme Véronique LE BOURJOIS, Mme Emmanuelle LE BRIGAND, M. Paul LE GUERNIC, Mme Alexandra LE NY, Mme Christine LE STRAT, Mme Sylvie LEPLEUX, M. Yann LORCY, M. François-Denis MOUHAOU, M. Jacques PÉRAN, Mme Soizic PERRAULT, M. Alain PIERRE, Mme Claudine RAULT, M. Eric SEGUET.

Se sont abstenus : M. Loïc BURBAN, M. Jean-Pierre DUPONT, Mme Elisabeth JOUNEAUX-PÉDRONO, Mme Laurence LORANS, M. Christophe MARCHAND.

Fait à Pontivy, le 21 novembre 2017

LA MAIRE
Christine LE STRAT

Transmise au contrôle de légalité le :

Publiée au recueil des actes administratifs le :

Certifiée exécutoire

LA MAIRE
Christine LE STRAT

100194406

CM/CH/

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,

Le

A VANNES (Morbihan), 24 rue des Chanoines, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Catherine MAIRE, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle «Dominique BOUTELLER – Catherine MAIRE – Xavier CHABRAN – Pierre-Yves BOUTIN, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à VANNES, 24, rue des Chanoines,

Avec la participation de Maître Arnaud de RENEVILLE, notaire à PONTIVY (56300), 61 rue Nationale, assistant le BENEFICIAIRE.

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

PROMETTANT

La **CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DU MORBIHAN**, identifiée au SIREN sous le numéro 777907684, organisme privé chargé d'une mission de service public, dont le siège est à VANNES (56021), 37 Boulevard de la Paix BP 20321.

Ladite caisse créée par l'arrêté du 5 janvier 1952 dont les statuts ont été approuvés par décision en date du 27 août 1952 par le Directeur Régional de la Sécurité Sociale de NANTES.

BENEFICIAIRE

La **COMMUNE DE PONTIVY**, Commune, personne morale de droit public située dans le département du Morbihan, dont l'adresse est à PONTIVY (56300), 8 rue François Mitterrand, identifiée au SIREN sous le numéro 215601782.

QUOTITES ACQUISES

La COMMUNE DE PONTIVY acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

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

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

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

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

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La CAISSE PRIMAIRE D'ASSURANCE MALADIE DU MORBIHAN est représentée à l'acte par Monsieur Mohamed AZGAG, agissant au nom de ladite caisse en sa qualité de Directeur, fonction à laquelle il a été nommé lors du Conseil d'Administration de ladite caisse en date du 8 novembre 2000.

- La COMMUNE DE PONTIVY est représentée à l'acte par Madame Christine LE STRAT agissant en qualité de maire.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

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

OBJET DU CONTRAT **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

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

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

TERMINOLOGIE

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

- Le "**PROMETTANT**" et le "**BENEFICIAIRE**" désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet de la présente promesse de vente.

- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A PONTIVY (MORBIHAN) 56300 à l'angle de la rue Nationale numéros 99 et 101 et de la rue d'Iéna numéro 20, avec la rue Jullien numéros 4 et 6,

Un ensemble immobilier comprenant :

I - Un bâtiment principal à usage administratif aspecté rue Nationale et Jullien, construit en pierre couvert en ardoise avec soubassement et corniche en granit, ayant:

- au sous-sol : caves sur environ la moitié de l'immeuble,
- au RDC : bureaux et locaux à usage d'accueil du public
- au 1er étage : bureaux
- au 2ème étage : greniers

Au sud, local à usage d'archives avec partie abritant la chaudière.

Tout à l'égout, chauffage central au gaz.

II - Un petit bâtiment construit en pierre et couvert en ardoise avec une pièce en RDC et une autre au-dessus.

Cour goudronnée accessible aux véhicules à partir de la rue Jullien.

III - A l'est de ces divers bâtiments, jardin clos de murs avec un grand garage donnant sur la rue d'Iéna.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	165	99 rue Nationale	00 ha 15 a 03 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

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

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est à usage de bureaux administratifs et accueil du public.

Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques HAMON notaire à PONTIVY le 10 octobre 1985, publié au service de la publicité foncière de PONTIVY le 15 novembre 1985, volume 3640, numéro 7.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **30 novembre 2017**, à seize heures.

Toutefois, et par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la

date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder trente jours.

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

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la levée d'option faite par tous moyens auprès du notaire rédacteur par le **BENEFICIAIRE** dans le même délai 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.

La signature de l'acte authentique devra intervenir dans un délai de quinze jours de la levée d'option. A défaut le **BENEFICIAIRE** pourra alors solliciter la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue par l'article 37-2 du décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

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

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

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Catherine MAIRE, notaire à VANNES (56000), 24 rue des Chanoines avec la participation de Maître Arnaud de RENEVILLE, notaire à PONTIVY (56300), 61 rue Nationale.

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 et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

CARENCE

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

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

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

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, 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**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. 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 cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

PROPRIETE - JOUISSANCE

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

Il en aura la jouissance au maximum dix-huit (18) mois après la signature de l'acte authentique par la prise de possession réelle, la présente vente faisant l'objet de convention expresse entre les parties d'un différé de jouissance.

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

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties avant la réitération authentique des présentes et lors de la libération des lieux par le **PROMETTANT**.

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.

Il y a lieu de préciser :

* Que le **PROMETTANT** gardera la jouissance du bâtiment principal et d'une bande de terrain située à l'arrière de celui-ci, permettant l'accessibilité PMR des usagers, le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance du surplus de l'ensemble immobilier par la prise de possession réelle le jour de la vente,

* Le coût des travaux d'adaptation aux normes d'accessibilité PMR des usagers seront à la charge du **BENEFICIAIRE**,

* Le **PROMETTANT** devra rester assuré en qualité d'occupant, assumer les différentes charges liées à ce statut d'occupant, et restera redevable de la taxe foncière de l'année 2017. En revanche il ne sera pas redevable des taxes foncières au titre des années suivantes,

* En cas de cession du bien par la commune de PONTIVY au cours des 18 mois suivant la date d'acquisition, la CPAM gardera la jouissance du bâtiment

principal et de la bande de terrain située à l'arrière du bâtiment. Dans cette hypothèse, la commune de PONTIVY devra le prévoir dans l'acte de vente.

Les parties conviennent de ne stipuler ni indemnité forfaitaire par jour de retard en cas de non libération des lieux dans le délai convenu par le **PROMETTANT** ni séquestre d'une partie du prix de la vente à la sûreté des engagements pris ci-dessus.

A l'issue de la période de 18 mois de différé de jouissance, pour le cas où le bâtiment n'aurait pas été libéré de toute occupation, un bail professionnel devra être conclu entre les parties moyennant un loyer mensuel de 3.200 euros, lequel bail prévoira le remboursement de la taxe foncière, le cas échéant au prorata de la durée de location au cours de l'année.

Par ailleurs, les parties conviennent que les travaux éventuels et l'entretien du bien pendant la période de jouissance différée incomberont en totalité au **PROMETTANT**.

En outre, les parties conviennent expressément que le **PROMETTANT** n'effectuera aucune remise en état de l'immeuble lors de la libération des lieux.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **CINQ CENT TRENTE ET UN MILLE EUROS (531 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

FRAIS

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

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire. Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

COUT DE L'OPERATION

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

Prix	531000,00 EUR
Frais de la vente	7200,00 EUR
Frais de négociation	<u>néant</u>
Ensemble CINQ CENT TRENTE-HUIT MILLE DEUX CENTS EUROS	538200,00 EUR

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard le _____, à la comptabilité du notaire rédacteur des présentes la somme de VINGT-SIX MILLE CINQ CENT CINQUANTE EUROS (26.550,00 EUR), correspondant à cinq pour cent du prix de vente.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme caduque

et non avenue, et le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes, et ce si bon semble au **PROMETTANT**.

2. Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu VENDEUR ;

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

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

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;
- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si le **PROMETTANT** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

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

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

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**.

Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à Madame Charlotte TREHOREL, clerc en l'Office notarial dénommé en tête des présentes,

Qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

3. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

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

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

4. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

5. Acceptation de sa mission par le séquestre

Le séquestre susnommé déclare accepter la mission qui lui est confiée dans les termes stipulés aux présentes.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes.

CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER

Droit de préemption – de priorité – de préférence

La promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption ou de priorité, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions légales ou conventionnelles, ne puisse être exercé sur le **BIEN** concerné. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive.

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

L'indemnité d'immobilisation (ou la caution le cas échéant) remise devra être restituée au **BENEFICIAIRE** dans un délai maximum de huit jours calendaires de la réception de la notification de l'exercice du droit au domicile élu dans la déclaration.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet le notaire de transmettre la notification au titulaire du droit et d'en recevoir réponse.

CONDITIONS SUSPENSIVES AUXQUELLES SEUL LE BENEFICIAIRE POURRA RENONCER

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

A défaut par le **BENEFICIAIRE** 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 **BENEFICIAIRE** le destine, ou encore d'augmenter notablement l'investissement du **BENEFICIAIRE** 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.

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

Délibération du conseil municipal de la commune de PONTIVY

La cession sera effective sous réserve de l'accord du Conseil Municipal de la Commune de Pontivy. Ainsi, le **BENEFICIAIRE** transmettra une copie de la délibération du Conseil au **PROMETTANT** dès que ce dernier se sera prononcé sur l'acquisition du bien.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE DE POSSESSION

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

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention de dispositions légales,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés,

- 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.

GARANTIE DE JOUISSANCE

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

GARANTIE HYPOTHECAIRE

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

SERVITUDES

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

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, 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, ou s'il est réputé ou s'est comporté comme tel,
- si le **PROMETTANT**, bien que non professionnel, a réalisé lui-même des travaux,
- s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

CONTENANCE DU TERRAIN ET DES CONSTRUCTIONS

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

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

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

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

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier et restera à la charge de la CPAM, tant qu'elle occupera le bâtiment principal.

La taxe foncière de l'année 2017 restera à la charge du **PROMETTANT**.

Le **PROMETTANT** remboursera au **BENEFICIAIRE** le montant de la taxe foncière calculé au *prorata temporis* pour la période allant du 1^{er} janvier 2018 jusqu'à la libération de l'immeuble par le **PROMETTANT**.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

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

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURES

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

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

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fournitures. Il procèdera si nécessaire à la régularisation de ses abonnements de sorte que celle-ci n'entrave pas la souscription de nouveaux abonnements par le **BENEFICIAIRE**, que ce soit auprès du même prestataire ou d'un autre.

ASSURANCE

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

CONTRAT D'AFFICHAGE

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

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Absence d'opération de construction depuis dix ans

Le **PROMETTANT** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années ou depuis son acquisition si elle est plus récente.

- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la

construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par

leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostic technique a été établi par PAROLE D'EXPERTS IMMOBILIER dont le siège est à VANNES (56000), 5 passage Saint Tropez, diagnostiqueur immobilier certifié par un organisme spécialisé accrédité dans les domaines relatés aux présentes. A cet effet, le diagnostiqueur a remis préalablement au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est annexée indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière au regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

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

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

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

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

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

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

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par PAROLE D'EXPERTS IMMOBILIER dont le siège est à VANNES (56000), 5 passage Saint Tropez le 19 décembre 2016, accompagné de l'attestation de compétence, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission de repérage décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.

Termites

ETAT PARASITAIRE A REALISER AUX FRAIS DE LA VILLE DE PONTIVY

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par 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.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage de bureaux administratifs et accueil du public. Il n'y a pas lieu à produire de diagnostic de l'installation de gaz.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est affecté exclusivement à l'usage de bureaux administratifs et accueil du public. Il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

Un diagnostic établi à titre informatif par PAROLE D'EXPERTS IMMOBILIER dont le siège est à VANNES (56000), 5 passage Saint Tropez le 19 décembre 2016, est annexé.

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 188 kWh/m².an
- Emissions de gaz à effet de serre : 29 kg éqCO₂/m².an
- Numéro d'enregistrement ADEME : 1656V8000368B

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du **PROMETTANT** des informations contenues dans ce diagnostic.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

L'article R 129-13 du même Code précise que la responsabilité de l'installation du détecteur de fumée normalisé mentionné à l'article R. 129-12 incombe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

Le détecteur de fumée doit être muni du marquage CE et être conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Le **PROMETTANT** déclare :

- que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur,
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation,
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le **BENEFICIAIRE**, dûment informé de l'obligation faite à tout propriétaire de maintenir en bon état de fonctionnement les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, déclare être averti que la commune peut contrôler la qualité de l'exécution de ces ouvrages et vérifier leur maintien en bon état de fonctionnement. Faute de respecter les obligations édictées ci-dessus, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office et aux frais du syndicat des copropriétaires aux travaux indispensables.

Il est précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant précisé que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

Le **BENEFICIAIRE** déclare avoir été informé de la possibilité de faire établir un diagnostic de cette installation et ne pas vouloir soumettre la vente à la condition suspensive de l'obtention d'un certificat de conformité de cette installation.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques délivré le fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

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

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans une commune concernée un plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté préfectoral en date du 11 janvier 2005 et modifié par arrêté préfectoral en date du 25 mars 2013.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Néanmoins l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre de ce plan.

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 faible.

Absence de sinistres avec indemnisation

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

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données GEORISQUES.

Une copie de ces consultations est annexée.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

La vente à intervenir sera soumise aux droits d'enregistrement, le **BIEN** n'entrant pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le tarif applicable sera celui prévu par l'article 1042 du Code général des impôts, l'acquisition étant réalisé par une commune. En conséquence, la vente ne donne lieu à aucune perception au profit du Trésor.

PLUS-VALUES

Impôt sur la plus-value :

Le vendeur déclare sous sa responsabilité :

- Qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

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

NOUVEAUX ETATS – CONSTATS - DIAGNOSTICS

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de trois cents euros (300,00 eur).

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

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

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

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

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

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

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

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

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

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 de grande instance 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.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

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 que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION DU VENDEUR

Le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE**, en application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information dont seule est exclue l'information sur le prix de la vente, 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 sa responsabilité avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.