

NUMERO DU DOSSIER : 4454  
DOSSIER : VENTE RANCE CHANTAL/PRUD'HOMME  
MICKAËL BACHELIN AURÉLIE  
NOTAIRE : CJ CLERC : CC  
REFERENCES :  
NUMERO DE COMPTE :  
NATURE : Promesse de vente de terrain  
DATE :

L'AN DEUX MILLE QUINZE  
LE VINGT-TROIS JUIN

Maître Constant JOUFFROY, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée "Olivier BERTRAND - Constant JOUFFROY - Nicolas JOUFFROY - Arielle BONNOTTE, Notaires Associés" titulaire d'un Office Notarial à la résidence de DIJON, 43 rue Devosge,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : PROMESSE DE VENTE.

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BIEN' désignera l'immeuble objet des présentes.

## **IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **PROMETTANT**

Madame Chantal Clotilde Céline MOREAU, agricultrice, épouse de Monsieur Michel Louis François RANCE demeurant à EGUILLY (Côte-d'Or) La Ferme de la Rente d'Eguilly.

Née à THOREY SOUS CHARNY (Côte-d'Or) le 16 juin 1944.

Mariée sous le régime de la communauté réduite aux acquêts aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître MATHIEU notaire à VITTEAUX (Côte-d'Or) le 12 septembre 1963 préalable à son union célébrée à la Mairie de THOREY SOUS CHARNY (Côte-d'Or) le 14 septembre 1963.

Ce régime non modifié.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

### **BÉNÉFICIAIRE**

Madame Aurélie Madeleine BACHELIN, sans profession, demeurant à AVOSNES (Côte-d'Or) rue Clerc, célibataire.

Née à TULLE (Corrèze) le 14 juillet 1989.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Partenaire de Monsieur Mickaël PRUD'HOMME, aux termes d'un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Monsieur Mickaël Nicolas PRUD'HOMME, Ouvrier qualifié, demeurant à AVOSNES (Côte-d'Or) Rue Clerc, célibataire.

Né à CLAMART (Hauts-de-Seine) le 18 avril 1991.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

Partenaire de Madame Aurélie BACHELIN, aux termes d'un pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

### **PRESENCE – REPRESENTATION**

Madame Chantal RANCE est ici présente.

Madame Aurélie BACHELIN est ici présente.

Monsieur Mickaël PRUD'HOMME est ici présent.

### **SUBSTITUTION-CESSION**

Le BENEFICIAIRE aura la possibilité de substituer en pleine propriété une tierce personne dans le bénéfice de la présente promesse de vente mais sous réserve de la réalisation des conditions ci-après à laquelle est soumise la validité de cette substitution :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le substitué des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que le tiers substitué finance le prix de son acquisition soit de deniers personnels, soit au moyen d'un ou plusieurs prêts déjà obtenus au sens de la loi ;
- que l'acte de substitution soit notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au PROMETTANT s'il n'intervient pas à un acte authentique pour l'accepter.
- que le délai éventuel de rétractation du tiers substitué soit expiré, avant la date de réalisation ci-après fixée (la purge du droit de rétractation incombant au bénéficiaire).

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

## PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

### OBJET DU CONTRAT

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, les BIENS ci-après identifiés.

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

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

### DELAI - REALISATION - CARENCE

#### DELAI :

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 30 NOVEMBRE 2015, à seize heures.

Toutefois si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, 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 de la promesse ci-dessus fixée.

#### REALISATION :

La réalisation de la promesse aura lieu :

1) - soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus ;

2) - soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** dans le même délai accompagnée du versement du prix et des frais par virement entre les mains du notaire, puis de la signature de l'acte de vente au plus tard dans les cinq jours ouvrés suivant celle-ci.

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

1 - 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 ;

2 - 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.

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

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix 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 du prix et des frais comme indiqué, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

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 les **BIENS**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente constatant le paiement du prix selon les modalités ci-après convenues, ou d'un jugement à défaut de cette réalisation par acte authentique.

**CLAUSE D'EXECUTION FORCEEE**

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse unilatérale de vente par le **BENEFICIAIRE** en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale dans les termes de l'article 1134 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) 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** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) De convention expresse entre les parties, toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès du **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.

3°) En tant que de besoin, le **PROMETTANT** renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose : « *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ». 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.

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de 10 % du prix de la vente.

Le Bénéficiaire s'engage à verser sous dix jours, par la comptabilité du notaire soussigné, une somme de MILLE EUROS (1000 €).

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à verser l'intégralité de l'indemnité d'immobilisation au **PROMETTANT** au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

Cette somme sera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible.

### **DESIGNATION**

L'immeuble non bâti situé à THOREY SOUS CHARNY (Côte-d'Or) Village de Thorey , figurant au cadastre sous les références suivantes :

- section : AH, numéro : 186, lieudit : Village de Thorey sous Charny, pour une contenance de : 18a 98ca.

Cet immeuble consistant en : Un terrain à bâtir non viabilisé. Observation étant ici faite que ledit terrain ne fait pas partie d'un lotissement.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan demeuré ci-annexé.

Le **PROMETTANT** déclare que ledit terrain n'a fait l'objet d'aucun bornage. Les frais de viabilisation resteront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

### **EFFET RELATIF**

Le **PROMETTANT** déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu.

### **DESTINATION**

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

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous meubles et objets mobiliers quelconques s'il y a lieu.

## NATURE ET QUOTITE

### NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à :  
Madame Chantal RANCE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

### NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes :  
- est acquis par Madame Aurélie BACHELIN à concurrence de la moitié en pleine propriété.  
- est acquis par Monsieur Mickaël PRUD'HOMME à concurrence de la moitié en pleine propriété.

## PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de VINGT MILLE EUROS ( 20.000,00 € ).

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

## COUT GLOBAL DE L'OPERATION

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

Rappel du prix ..... VINGT MILLE EUROS ( 20.000,00 € )

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Les frais de l'acte de vente d'environ ..... 3.100,00 €  
- Frais de l'acte de prêt ..... à déterminer  
- Commission de l'agence immobilière ..... 4.000,00 €

Total égal à ..... 27.100,00 €

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre prévisionnel et sous réserve qu'avant la levée d'option, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

## PLAN DE FINANCEMENT

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de financer cette somme au moyen d'un ou des prêts qu'il entend solliciter.

## FISCALITE

Pour la perception des droits, LE PROMETTANT déclare :

- ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ;  
- que LE BIEN vendu est un terrain à bâtir au sens de l'article 257 I-2 1° du Code général des impôts.

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

En outre la présente cession sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par LE BENEFICIAIRE.

### **PLUS VALUE**

Le PROMETTANT reconnaît que son attention a été attirée sur les dispositions concernant l'imposition des plus values résultant des ventes immobilières ou assimilées.

### **TAXE SUR LA CONSTRUCTIBILITE**

En vertu de l'article 1529 du Code général des impôts, les communes peuvent, sur délibérations du conseil municipal, instituer une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

#### **CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION D'UN CRÉDIT**

Cet avant contrat est soumis à la condition suspensive stipulée au seul profit du BENEFICIAIRE, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention, par ce dernier, d'un ou plusieurs prêts bancaires qu'il envisage de contracter auprès de tout établissement prêteur de son choix notoirement connu sous les conditions énoncées ci-dessous :

1°) Obtention d'une offre de prêt de :

Montant maximum du prêt : TRENTE MILLE EUROS ( 30.000,00 € )

Durée du prêt : 25 ans

Taux d'intérêt annuel maximum hors assurance : 2,50%

2 ) Obtention d'un accord simple de principe d'un prêt d'un montant de CENT QUARANTE MILLE EUROS (140 000,00 €) pour financer la construction, dans les mêmes conditions,

#### **OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE**

Le BENEFICIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais.

Toutefois LE PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir du non-respect de cette obligation pour invoquer la caducité des présentes.

LE BENEFICIAIRE déclare sous son entière responsabilité :

- que rien dans sa situation juridique et dans sa capacité bancaire ne s'oppose aux demandes de prêts qu'il se propose de solliciter,

- que le montant de ses emprunts ainsi que ses ressources mensuelles lui permettent d'obtenir le financement qu'il entend solliciter.

Le BENEFICIAIRE devra suivre l'étude de son dossier, accepter tout examen médical et éventuellement toute surprime d'assurance et d'une manière générale, devra faire tout son possible pour obtenir le prêt dont il s'agit aux conditions ci-dessus définies.

#### **RÉALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE**

Le BENEFICIAIRE devra en justifier au PROMETTANT et au notaire rédacteur dans les huit jours de l'obtention de l'offre et de l'accord de principe.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive des dispositions de l'article L.312-16 du Code de la consommation, intervenir au plus tard le 30 août 2015.

Faute par LE BENEFICIAIRE d'avoir informé LE PROMETTANT ou le notaire dans ce délai, les présentes seront considérées comme nulles et de nul effet, une semaine après la réception par LE BENEFICIAIRE d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée par LE PROMETTANT d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts, ou de la renonciation à cette condition. En aucun cas, la renonciation au bénéfice de cette condition suspensive ne pourra entraîner une prorogation du délai dans lequel devra être réalisé l'acte authentique de vente.

Le BENEFICIAIRE ne sera redevable d'aucune indemnité s'il justifie que le ou les prêts lui ont été refusés dès lors qu'il a respecté les conditions convenues. Toute somme qui aurait pu être versée par lui à titre de l'indemnité d'immobilisation devra lui être restituée après justification au notaire rédacteur du refus de financement.

#### **AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES**

##### **URBANISME**

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de le rendre impropre à la destination que le BENEFICIAIRE envisage de lui donner.

##### **DROITS DE PRÉEMPTION OU DE PRÉFÉRENCE**

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

##### **DROITS RÉELS - HYPOTHÈQUES**

Le présent avant contrat est consenti également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement ci-dessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

### OBTEINTION D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE

La présente convention est soumise à la condition suspensive de :

a) l'obtention par le BENEFCIAIRE au plus tard le 10 octobre 2015 d'un permis de construire **autorisant la réalisation d'une maison d'habitation d'une surface habitable de 120 m2 minimum, et située sur la moitié EST de la parcelle AH n° 186.**

b) l'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme.

Le BENEFCIAIRE s'engage à déposer la demande de permis de construire au plus tard le 10 juillet 2015 et à l'afficher sur le site dans les dix jours francs de sa délivrance. Tout dépassement par le BENEFCIAIRE de l'un ou l'autre de ces délais étant considéré, si le PROMETTANT le souhaite, comme une renonciation pure et simple au bénéfice de la présente condition suspensive. Le PROMETTANT ne pourra exercer cette faculté que huit jours après une mise en demeure demeurée infructueuse.

Si la délivrance du permis de construire n'était pas intervenue à la date ci-dessus, ou si ce permis était refusé, faisait l'objet d'un sursis à statuer, ou n'était pas délivré de façon conforme à la demande la présente condition suspensive serait réputée ne pas être réalisée ; il en serait de même si le permis faisait l'objet d'une procédure en annulation ou en retrait dans les délais de recours.

En toute hypothèse, le BENEFCIAIRE resterait personnellement responsable de toutes les taxes fiscales ou parafiscales qui pourraient être rendues exigibles du seul fait de la délivrance de ce permis que la vente se réalise ou non.

La présente condition étant stipulée au bénéfice exclusif du BENEFCIAIRE, ce dernier pourra y renoncer si bon lui semble.

### ADAPTATION DE LA CONSTRUCTION AU SOL

Si l'étude du sol diligentée par le BENEFCIAIRE dans le délai de deux mois des présentes entraîne l'obligation de recourir à des techniques d'adaptation au sol excédant celles normalement utilisées pour une construction conforme à la demande de permis, le BENEFCIAIRE aura la possibilité de renoncer à l'acquisition sans indemnité.

### AUTORISATIONS ET POUVOIRS DONNES AU BENEFCIAIRE

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

- à effectuer tous relevés, sondages et études de toutes sortes qu'il jugerait nécessaires, notamment à l'obtention du permis de construire, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état où il les aura trouvés au cas où la vente n'aurait pas lieu.
- à déposer en vue du permis de construire, tous dossiers et à faire toutes démarches administratives nécessaires.

Dans le cas où la vente ne se réaliserait pas, le BENEFCIAIRE donne d'ores et déjà tous pouvoirs au PROMETTANT à l'effet de procéder au retrait de toute autorisation de démolir ou de construire obtenue par lui.

### CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

### **ETAT DU BIEN**

Le BENEFICIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

### **SERVITUDES**

Le BENEFICIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, de la loi et qu'il n'en a créée aucune.

En cas de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE se trouvera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT pouvant résulter de ces servitudes.

### **IMPÔTS ET TAXES**

Le BENEFICIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

## **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU**

### **SITUATION ADMINISTRATIVE**

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

### **RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES**

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

### **RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

LE PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

#### **Risques naturels**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques naturels.

#### **Risques miniers**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

#### **Risques technologiques**

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

### **Zone de sismicité**

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 1 en conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est demeuré ci-annexé.

### **VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

LE BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L. 541-1 du Code du patrimoine qui prévoit que par exception aux dispositions de l'article 552 du Code civil, les vestiges archéologiques immobiliers éventuellement découverts dans son terrain seront présumés appartenir à l'Etat.

Cette présomption étatique de propriété ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

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

Si pendant la validité des présentes, le BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.

- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

### **DECES**

En cas de décès de l'une ou l'autre des parties, les héritiers du PROMETTANT seront tenus d'exécuter la présente convention, les héritiers du BENEFICIAIRE auront la faculté de se désister sans indemnité.

### **COMMISSION D'AGENCE**

Le BENEFICIAIRE réglera à titre d'honoraires de négociation à l'agence ORS IMMOBILIER, Monsieur Laurent MORELLI, la somme de QUATRE MILLE EUROS ( 4.000,00 € ) toutes taxes comprises.

Il est ici indiqué que le BENEFICIAIRE s'engage à effectuer le versement de cette commission au profit de l'agence immobilière susnommée, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné lors de la signature de l'acte authentique de vente.

### **FRAIS**

Le BENEFICIAIRE paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le BENEFICIAIRE verse ce jour à la comptabilité du notaire soussigné, une somme de TROIS CENTS EUROS ( 300,00 € ).

En cas de non régularisation de l'acte authentique de vente, cette somme sera acquise au notaire soussigné, tant pour les débours occasionnés, que pour les émoluments de formalités préalables engagés lors de la demande de pièces.

En cas de régularisation de l'acte authentique de vente, cette somme constituera un acompte sur les frais de l'acte authentique dont le montant est indiqué aux présentes à titre prévisionnel.

### **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.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

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 auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : evelyne.tourdias.21003@notaires.fr.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Les présentes peuvent être publiées au Service de la publicité foncière compétent.

Toutefois, le BENEFCIAIRE, bien qu'averti de l'intérêt de cette publication, requiert le notaire soussigné de suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part résultant d'une lettre recommandée adressée audit notaire par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais correspondante.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif.

### **AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties confirment expressément, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

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

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

### **ANNEXES**

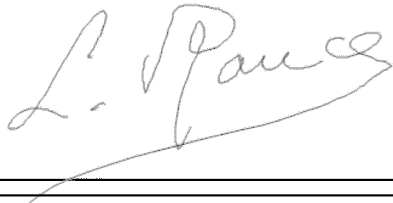

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes


### **DONT ACTE**


Sans renvoi.

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

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

Mme Chantal MOREAU a signé A l'Office Le 23 juin 2015	
Mme Aurélie BACHELIN a signé A l'Office Le 23 juin 2015	

<p>M Mickaël PRUD'HOMME a signé A l'Office Le 23 juin 2015</p>	
--	--

<p>et le notaire Maître JOUFFROY Constant a signé A l'Office L'AN DEUX MILLE QUINZE LE VINGT-TROIS JUI</p>	
--	--

Département :  
COTE D'OR

Commune :  
THOREY-SOUS-CHARNY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est tiré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
DIJON  
25, Rue de la Boudronnée B.P. 1549  
21047  
21047 DIJON CEDEX  
tél. 03 80 28 66 48 -fax 03 80 28 68 25  
cdif.dijon@dgfip.finances.gouv.fr.

Section : AH  
Feuille : 000 AH 01

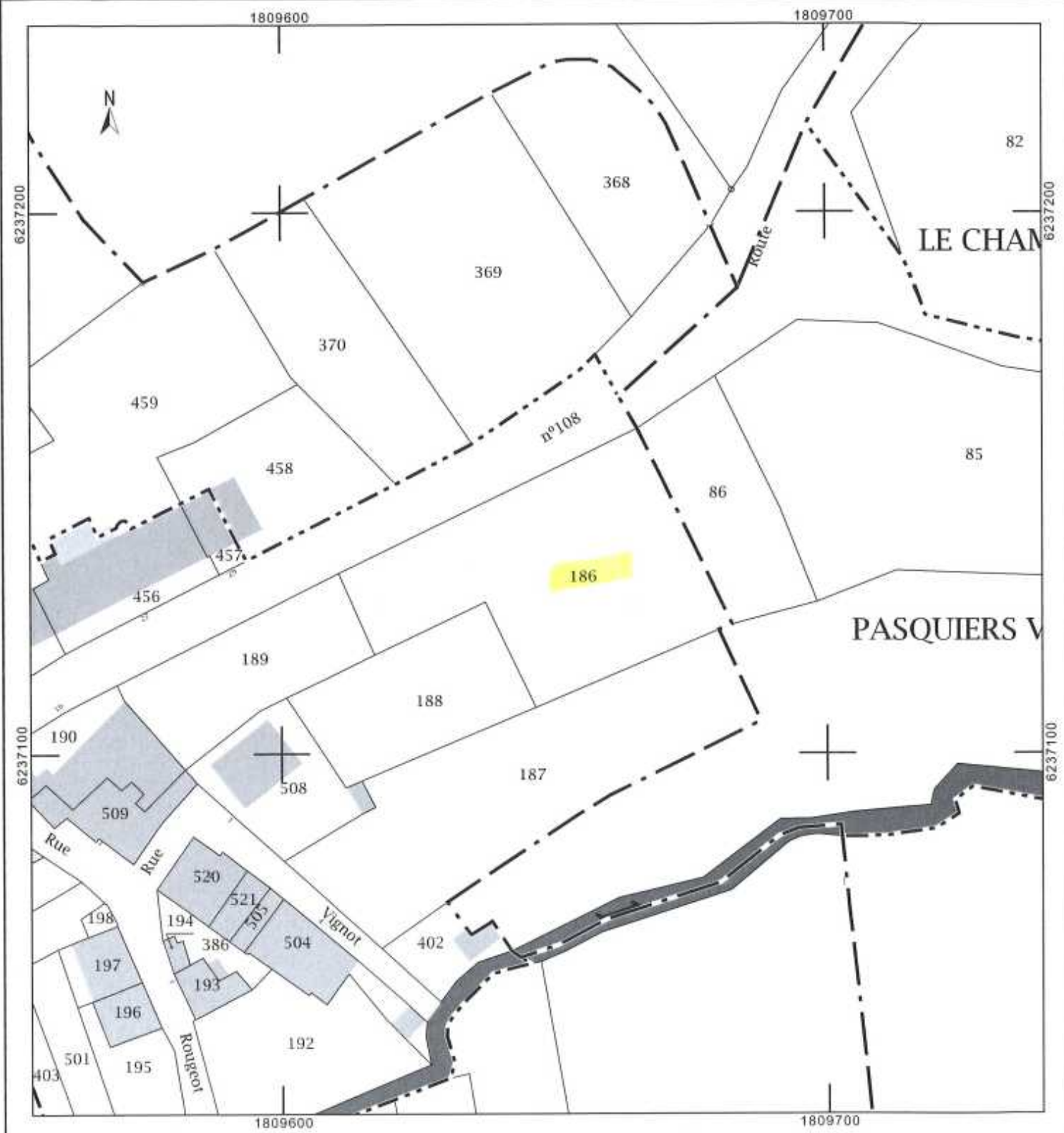
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 17/06/2015  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2014 Ministère des Finances et des  
Comptes publics

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ mis à jour le \_\_\_\_\_

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

Village de Thoray

code postal ou code Insee 21350

commune Thoray sous Charney

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels appliqué par anticipation oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels approuvé oui  non

<sup>1</sup> si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à :

- |                                     |  |  |  |
|-------------------------------------|--|--|--|
| Inondation <input type="checkbox"/> | crue torrentielle <input type="checkbox"/> | mouvements de terrain <input type="checkbox"/> | avalanches <input type="checkbox"/>    |
| sécheresse <input type="checkbox"/> | cyclone <input type="checkbox"/>           | remontée de nappe <input type="checkbox"/>     | feux de forêt <input type="checkbox"/> |
| séisme <input type="checkbox"/>     | volcan <input type="checkbox"/>            | autres <input type="checkbox"/>                |  |

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels <sup>2</sup> oui  non
- <sup>2</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés oui  non

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers prescrit <sup>3</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers appliqué par anticipation <sup>3</sup> oui  non
- L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers approuvé <sup>3</sup> oui  non

<sup>3</sup> si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à :

- mouvements de terrain  autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers <sup>4</sup> oui  non
- <sup>4</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés oui  non

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé <sup>5</sup> oui  non

<sup>5</sup> si oui, les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à :

- effet toxique  effet thermique  effet de surpression

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques approuvé oui  non
- extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques <sup>6</sup> oui  non
- <sup>6</sup> si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés oui  non

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone 5 forte zone 4 moyenne zone 3 modérée zone 2 faible zone 1 très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente oui  non

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - Bailleur

rayez la mention inutile

Nom RANER

Prénoms Chantal

9. Acquéreur - Locataire

PRUD'HOMME Nicolas BACHAUN Aurélie

10. Lieu / Date

à BIGN le 23/01/2015

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

## Qui doit, quand et comment remplir l'état des risques naturels, miniers et technologiques ?

### Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5 et R. 125-23 à 27 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quand ?

• L'état des risques est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente d'un bien immobilier bâti ou non bâti.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou des risques miniers résiduels approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2 du Code de l'environnement ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques, d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou de risques miniers résiduels prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R. 563-4 et D. 563-8-1 du Code de l'environnement.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement du ou des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. une fiche ou un état des risques naturels, miniers ou technologiques mentionnant la zone de sismicité 2, 3, 4 ou 5 définie par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché en mairie de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques (n,m ou t) ;
- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
- lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Il doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne aussi la réalisation des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence - situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale et d'autre part le compléter des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés et travaux prescrits réalisés dans la limite de 10% de la valeur vénale ou estimée du bien à la date d'approbation du PPR.

### La conservation de l'état des risques

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

prévention des risques naturels, miniers ou technologiques... pour en savoir plus,  
consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)

**ARRETES PORTANT RECONNAISSANCE DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE**

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	11/07/1984	11/07/1984	21/09/1984	18/10/1984
Inondations et coulées de boue	23/05/1986	23/05/1986	30/07/1986	20/08/1986
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

Les soussignés déclarent avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précède.

