

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT

LE

Maître Denis BILLOD, Notaire associé de la Société "Denis BILLOD, Notaire et Conseils SELARL", titulaire d'un Office Notarial à POUILLY EN AUXOIS (21320), 3 rue du Docteur Vétérinaire Pierre Bordereau, et d'un bureau annexe à MONT SAINT JEAN (21320), soussigné

A POUILLY EN AUXOIS

A reçu le présent acte authentique contenant Promesse unilatérale de vente à la requête de :

Madame **Jacqueline**, Ginette, Yvonne **GIBER**, retraitée, divorcée de Monsieur Michel, Henri **MORIN**, demeurant à SOUSSEY SUR BRIONNE (21350), 23 chemin des Vignes.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à BRIONNE (27800), le 24 juillet 1943.

De nationalité Française.

Divorcée suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de BERNAY le 5 mars 1992.

Dénommée ci-après le PROMETTANT

**D'UNE PART**

1°) Monsieur Nicolas, Pierre **GALLAY**, Agent de police, séparé de Madame Annabelle POUPON, demeurant à MARTROIS (21320), Grande Rue.

Né à ANNECY (74000), le 6 février 1977.

De nationalité Française.

2°) Madame Magaly **POUPHILE**, employée, célibataire majeure, demeurant à NEUILLY LES DIJON (21800), 8 rue de la Combe aux Métiers.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à CHENOVE (21300), le 15 août 1981.

De nationalité Française.

AGISSANT SOLIDAIREMENT

Dénommés ci-après le BENEFCIAIRE

**ENSEMBLE D'AUTRE PART**

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le PROMETTANT, en s'obligeant et en obligeant solidairement ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs non émancipés ou autrement incapables.

PROMET DE VENDRE et par suite confère au BENEFCIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, aux conditions et délais ci-après fixés,

Les biens dont la désignation suit, ci-après identifiés sous le terme IMMEUBLE, que le BENEFCIAIRE déclare bien connaître pour les avoir vus et visités plusieurs fois en détail, dans le but du présent acte.

Le BENEFCIAIRE accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander ou non la réalisation, selon qu'il avisera.

**PRESENCE ou REPRESENTATION**

Toutes les personnes identifiées ci-dessus sous les vocables "PROMETTANT" ou "BENEFCIAIRE" sont présentes.

**FACULTE DE SUBSTITUTION**

LE BENEFCIAIRE aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification au présent acte sous quelque forme que ce soit.

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

L'IMMEUBLE objet de la présente promesse de vente comprend :

**Commune de SOUSSEY SUR BRIONNE (21350)**

Terrain avec hangar situé(e) 23, Chemin des Vignes.

Sous lequel se trouve un mobil home avec WC et salle d'eau

Cadastré :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	NATURE	CONTENANCE		
				HA	A	CA
A	130	CORVEE JACOB		0	13	56
A	129	CORVEE JACOB	terrain	0	12	61
			TOTAL	0	26	17

Ainsi que cet IMMEUBLE s'étend, se comporte, sans aucune exception ni réserve, en ce compris tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits pouvant y être attachés.

LE VENDEUR déclare :

- qu'il a réalisé une extension de chaque côté du mobil-home existant, le tout sans autorisation.
- qu'il a déposé une demande de permis de construire en date du 25/09/2000, qu'il a ensuite abandonné
- qu'il existe une fosse toutes eaux sur le terrain A n° 130.

**OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT  
JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU BENEFICIAIRE**

Entre la date du présent acte et la date d'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE, l'immeuble demeurera sous la garde et possession du PROMETTANT dans l'état où le BENEFICIAIRE l'a visité.

Il est expressément convenu entre les parties que le PROMETTANT laissera le BENEFICIAIRE visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte authentique pour s'assurer du respect de l'engagement qui précède, si ce dernier le désire.

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS**

L'immeuble objet des présentes est vendu, par :

Madame Jacqueline GIBER à concurrence de la totalité en pleine propriété

**NATURE ET QUOTITE DES DROITS ACQUIS**

L'immeuble objet des présentes est acquis, en indivision, par :

Monsieur Nicolas GALLAY à concurrence de la moitié en pleine propriété

Madame Magaly POUPHILE à concurrence de la moitié en pleine propriété

Monsieur Nicolas GALLAY reconnaît avoir été parfaitement informé par Me BILLOD, notaire rédacteur des présentes, que compte tenu de son régime matrimonial et attendu qu'aucun jugement de divorce définitif n'a été rendu, il acquiert pour le compte de la communauté de biens existant entre lui et son épouse. Il reconnaît également avoir été informé de la nécessité de l'intervention à l'acte authentique de vente de Madame Annabelle GALLAY, dans l'hypothèse où le divorce ne serait pas encore prononcé.

**DROIT DE PROPRIETE - EFFET RELATIF**

S'agissant de la parcelle A n° 129 :

En vertu d'un acte reçu par Maître SEGURA, notaire à POUILLY EN AUXOIS le 31 mai 2000, publié au Service de la Publicité Foncière de DIJON 3, le 20 juillet 2000, volume 2000P, numéro 1325.

S'agissant de l'immeuble A n° 130 :

En vertu d'un acte reçu par Maître SEGURA, notaire à POUILLY EN AUXOIS le 5 juin 2000, publié au Service de la Publicité Foncière de DIJON 3, le 20 juillet 2000, volume 2000P, numéro 1326.

Le PROMETTANT s'oblige à justifier d'une origine de propriété trentenaire de l'IMMEUBLE dont il s'agit et à fournir à ses frais tous titres et pièces nécessaires à l'établissement de cette origine dans l'acte authentique de vente à intervenir.

### **PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le transfert de propriété de l'IMMEUBLE aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, l'IMMEUBLE devant alors être libre de toute location et occupation.

### **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

Le BENEFICIAIRE déclare que l'IMMEUBLE objet des présentes :

- est actuellement destiné à usage ++++.
- vouloir le destiner à usage ++++.

### **DELAI - REALISATION - CARENCE**

#### **I - Délai**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 15 janvier 2018 à 18 heures, sous réserves des causes de prorogations énoncées aux termes des présentes.

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

#### **II - Exclusion de l'article 1124 du Code civil**

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

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

Par suite, si le PROMETTANT venait à révoquer son engagement avant l'expiration du délai d'option du BENEFICIAIRE, la présente promesse serait sans effet.

En conséquence, le BENEFCIAIRE accepte en toute connaissance de cause de renoncer à l'exécution forcée en nature des présentes. Il pourra toutefois obtenir de la part du PROMETTANT des dommages et intérêts.

Si le PROMETTANT ne révoque pas son engagement, il s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer ni droit réel ni charge quelconque sur l'IMMEUBLE, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement par rapport à l'état actuel, si ce n'est avec le consentement du BENEFCIAIRE, et d'une manière générale s'oblige à les gérer raisonnablement.

### **III - Modalités de réalisation : levée d'option**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître BILLOD

La promesse sera réalisée de la manière suivante :

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

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

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

2/ soit par la manifestation par le BENEFCIAIRE de sa volonté de réaliser la vente.

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

Pour être valable cette levée d'option devra être accompagnée :

- . du versement par virement entre les mains du notaire, de l'intégralité de son apport personnel visé aux présentes,
- . d'une copie des offres de prêt(s) émises et acceptées conformément à la loi.

Dans ce cas, la vente sera réitérée par acte authentique à la requête de la partie la plus diligente, au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la date de la levée d'option ci-dessus. Passé ce délai et si l'une ou l'autre des parties ne voulait réitérer la vente par acte authentique, quinze jours après une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire, il sera dressé à la requête de la partie la plus diligente un procès-verbal constatant le défaut ou le refus de l'autre partie. La partie envers laquelle l'engagement n'aura pas été exécuté aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent

expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

Si le refus ou le défaut émane du PROMETTANT, les sommes ainsi versées par le BENEFICIAIRE pour la levée d'option lui seront alors restituées, déduction faite d'une somme équivalente au montant de l'indemnité d'immobilisation stipulée aux présentes qui demeurera entre les mains du tiers dépositaire.

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

#### **IV - Carence**

##### **Carence du PROMETTANT**

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, en cas de refus par le PROMETTANT de réaliser la vente par acte authentique après la levée d'option par le BENEFICIAIRE, ce dernier aura le choix soit de forcer l'exécution du contrat par voie judiciaire soit d'en demander la résolution, le tout pouvant être complété par des dommages et intérêts. Les parties conviennent expressément d'exclure les autres sanctions d'inexécutions prévues à l'article 1217 du Code civil.

##### **Carence du BENEFICIAIRE**

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

##### **CONDITIONS DE LA VENTE EVENTUELLE**

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

##### **1-) ETAT - MITOYENNETE - DESIGNATION**

L'IMMEUBLE est vendu dans son état actuel, sans garantie de la contenance indiquée, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte du BENEFICIAIRE.

Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Pour le cas où le PROMETTANT serait un professionnel de l'immobilier, la clause d'exonération des vices cachés ne pourra pas s'appliquer. Il devra en outre garantir à l'acquéreur la contenance indiquée à un vingtième près ainsi qu'il est prévu à l'article 1619 du Code civil.

Toutefois, pour le cas où l'IMMEUBLE serait achevé depuis moins de dix ans, le BENEFICIAIRE sera subrogé dans les droits du PROMETTANT, pour faire valoir à son profit la garantie à laquelle sont tenus les architectes et entrepreneurs. Le PROMETTANT s'engage à remettre au BENEFICIAIRE un exemplaire de la ou des polices correspondantes.

## **2-) SERVITUDES**

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales, qui peuvent ou pourront grever l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, y compris celles résultant de la situation naturelle des lieux, ou administratives, sauf à lui s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT

A cet égard le PROMETTANT déclare que ledit IMMEUBLE n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

## **3-) ASSURANCES**

Le PROMETTANT s'oblige à communiquer au BENEFICIAIRE tous renseignements concernant les assurances s'appliquant à l'IMMEUBLE objet des présentes et à informer l'assureur de l'aliénation, par lettre recommandée.

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

L'article L. 121-10 du Code des assurances dispose :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, le BENEFICIAIRE en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, le BENEFICIAIRE s'engage à en informer l'assureur du PROMETTANT, par lettre recommandée.

## **4-) QUOTE-PART IMPOTS - CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels l'IMMEUBLE ci-dessus désigné peut et pourra être assujéti, sans exception ni réserve. Il remboursera notamment au PROMETTANT et à première demande de celui-ci, le prorata des taxes foncières lui incombant du jour de la vente jusqu'à la fin de l'année civile.

Il sera subrogé, tant activement que passivement, dans tous les droits et obligations résultant tant à son profit qu'à sa charge, des stipulations de tout éventuel règlement de lotissement et il en fera son affaire personnelle et les exécutera sans pouvoir exercer aucun recours contre le PROMETTANT, devenu VENDEUR, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre ce dernier de la part de qui que ce soit.

### **FRAIS - DROITS - EMOLUMENTS**

Le BENEFICIAIRE paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la présente promesse de vente, et ceux des formalités qui y seront inhérentes, notamment frais de géomètre, de délivrance de certificats d'urbanisme, d'alignement, participations dans toutes les charges communes au Syndicat des copropriétaires s'il y a lieu et autres charges de toute nature auxquelles le bien promis pourra être assujéti. Il paiera également les frais de formalités afférents à la vente, au jour de sa réalisation ou dans l'avenir, pour la conservation des droits du PROMETTANT, à l'exception de ceux éventuels de délivrance du bien vendu, de purge des hypothèques et des mainlevées et radiations, demeurant à la charge du PROMETTANT.

### **DECES**

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droits ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFICIAIRE dans un « délai raisonnable ».

La survenance du décès ou de l'incapacité risquant d'entraîner un allongement substantiel du délai de réalisation de la présente vente, le BENEFICIAIRE aura la faculté de se désister unilatéralement de la présente promesse dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de l'incapacité. Dans ce cas, l'indemnité d'immobilisation lui sera restituée intégralement.

### **DECES**

En cas de décès du BENEFICIAIRE ou de l'un d'eux s'ils sont plusieurs, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de l'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

### **PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE**

La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix principal de : **CINQUANTE-CINQ MILLE EUROS (55000,00 EUR.)**

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente.

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre PROMETTANT et BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

### **PLAN DE FINANCEMENT**

Pour ordre il est rappelé les modalités de l'opération résultant de la réalisation du présent acte:

#### **COUT DE L'OPERATION EN CAS DE REALISATION**

- Prix de vente: .....	55 000,00 €
- frais prévisionnels (sauf à parfaire ou à diminuer notamment en fonction des tarifs et droits en vigueur à ce jour):	
a) Acquisition, soit: .....	5 440,00 €
b) Prêt, soit: .....	mémoire
Montant total de l'opération .....	60 440,00 €

#### **FINANCEMENT**

Le BENEFICIAIRE déclare avoir l'intention de réaliser le financement de la présente opération au moyen:

- du ou des prêts énoncés, à concurrence de .....	60 440,00 €
- de ses deniers personnels ou assimilés, à concurrence de .....	0.00 €
Total égal .....	60 440,00 €

#### **IMPOT SUR LA PLUS-VALUE**

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

Il lui a notamment indiqué :

- Que la plus-value éventuelle sera déclarée et liquidée simultanément à la signature de l'acte définitif de vente.

- Que la déclaration de plus-value sera déposée à l'appui de la réquisition de publier l'acte de vente définitif au service de la publicité foncière dont dépend l'IMMEUBLE objet du présent acte.

- Qu'à cette déclaration sera jointe la somme représentant le montant de l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value que le notaire prélèvera sur la partie disponible du prix de vente.

- Qu'au cas où la plus-value éventuelle ne pourrait être intégralement acquittée en raison de créances primant le privilège du trésor, la déclaration de

plus-value ainsi que l'impôt sur le revenu dû à ce titre, seront respectivement déposée et versé par le PROMETTANT, dans un délai d'un mois à compter de la date de la vente définitive, au service des impôts dont relève le domicile de ce dernier ; le tout conformément à l'article 150 VG, II-3° du Code général des impôts.

- Que la plus-value résultant de la présente vente sera taxée au taux forfaitaire prévu par les dispositions de l'article 200 B du Code général des impôts auquel viennent s'ajouter la CSG et autres prélèvements sociaux.

A cet égard, le PROMETTANT s'oblige à fournir au notaire chargé de la régularisation de l'acte authentique de vente et au plus tard 20 jours avant la signature de l'acte de vente authentique tous les éléments nécessaires à l'établissement et à la liquidation de la plus-value éventuelle.

### **CONDITIONS SUSPENSIVES**

#### **URBANISME - HYPOTHEQUES - PREEMPTION**

Les parties constatent et reconnaissent que le présent acte a été régularisé à leur demande, pour constater immédiatement leur accord, mais sans que les certificats ou notes de renseignements d'urbanisme, d'alignement ou de voirie aient été obtenus, ni même encore demandés, et sans que le temps matériel ait été laissé pour analyser les titres de propriété.

En conséquence, le présent acte est soumis aux conditions suspensives suivantes :

#### **URBANISME**

Que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent l'existence d'aucune servitude susceptible de modifier notablement la configuration des lieux ou le proche environnement de l'IMMEUBLE, de le déprécier gravement ou de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner.

#### **SERVITUDES - HYPOTHEQUES**

Que l'examen des titres et de l'état hypothécaire qui sera demandé ne révèle pas :

- L'existence de servitude conventionnelle ou légale à l'exception de celle qui aurait pu être déclarée au présent acte,

- L'existence d'hypothèques ou autres sûretés que le prix de la vente ne permettrait pas de rembourser intégralement en principal, intérêts et accessoires.

#### **PREEMPTION**

Que tous organismes ou collectivités publics ou privés et toutes personnes physiques et morales titulaires d'un droit de préemption et/ou de préférence renoncent à exercer ce droit.

Si le bénéficiaire d'un droit de préemption et/ou de préférence déclarait exercer son droit aux prix et conditions fixés au présent acte, PROMETTANT et BENEFCIAIRE reconnaissent que le présent acte serait caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

Si le bénéficiaire d'un de ces droits de préemption décidait de faire valoir son droit, soit en discutant le prix ou les conditions de la vente, soit en exerçant son droit de préemption partiel, en application des textes ou conventions les régissant, la présente promesse deviendra caduque et les parties seront déliées, sans indemnité de part ni d'autre, de leurs engagements réciproques. Dans ce cas, le PROMETTANT aura alors le choix soit de retirer l'immeuble de la vente, soit de prendre les accords que bon lui semblera avec le titulaire du droit de préemption, sans que le BENEFICIAIRE puisse discuter la décision prise par le PROMETTANT, ni inquiéter celui-ci à ce sujet.

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

La réitération authentique des présentes est soumise à la condition suspensive stipulée au profit du BENEFICIAIRE, qui pourra seul y renoncer, de l'obtention d'un prêt bancaire, pouvant être contracté par ce dernier auprès de tout établissement de son choix, répondant aux caractéristiques suivantes :

- montant global maximum du ou des prêts envisagés : 190 000,00 €
- durée maximale : 15 ans
- taux d'intérêt maximal hors frais de dossier, d'assurance et de garanties : 2.00 % l'an
- garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier, à l'exclusion de toute garantie personnelle devant émaner de personnes physiques.

### **Obligations du BENEFICIAIRE :**

Le BENEFICIAIRE s'oblige à effectuer toutes les démarches nécessaires à l'obtention de son financement dans les meilleurs délais, et notamment à déposer le dossier d'emprunt d'ici le ++++ et à en justifier au vendeur et, ou à son notaire et ce sous peine de caducité des présentes.

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

### **Réalisation de la condition suspensive**

Pour l'application de cette condition, ce ou ces prêts seront considérés comme obtenus lorsqu'une ou plusieurs offres de prêts accompagnées de l'agrément à l'assurance décès-invalidité-incapacité, auront été émises.

Le BENEFICIAIRE devra en justifier au PROMETTANT à première demande de celui-ci. En outre, il s'oblige à adresser au notaire rédacteur copie de l'offre de prêt dans les huit jours de l'obtention de celle-ci.

L'obtention du ou des prêts devra, pour réaliser la condition suspensive intervenir au plus tard le ++++

Faute par le BENEFICIAIRE d'avoir informé le PROMETTANT ou son notaire dans ce délai, les présentes seront considérées comme caduques, une semaine après la réception par le BENEFICIAIRE d'une mise en demeure

adressée par lettre recommandée par le PROMETTANT ou son notaire d'avoir à justifier de l'obtention du ou des prêts.

Obtention d'un permis de construire

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de l'obtention par le BENEFCIAIRE d'un permis de construire un chalet d'une surface habitable d'environ 91m2, au plus tard le ++++.

Le Bénéficiaire s'engage à déposer le permis de construire au plus tard le ++++.

### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) ;
- la base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) ;
- la base de données GEORISQUES ;
- la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des résultats de ces consultations est ci-annexée.

### **VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Le BENEFCIAIRE reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L. 541-1 et suivants du Code du patrimoine relatives au régime de propriété du patrimoine archéologique qui prévoient :

- En ce qui concerne les biens archéologiques immobiliers :

\* que par exception à l'article 552 du Code civil, les biens archéologiques immobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite.

\* Que l'Etat versera au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien.

\* Que si le bien est découvert fortuitement et qu'il donne lieu à une exploitation, l'exploitant devra verser à l'inventeur une indemnité forfaitaire ou, à défaut, intéresser ce dernier au résultat de l'exploitation du bien. L'indemnité forfaitaire et l'intéressement étant calculés en relation avec l'intérêt archéologique de la découverte.

- En ce qui concerne les biens archéologiques mobiliers :

\* que par exception aux articles 552 et 716 du Code civil, les biens archéologiques mobiliers qui pourraient éventuellement être découverts sur son terrain appartiendraient à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations de fouilles archéologiques ou en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

\* Que si les biens archéologiques mobiliers mis au jour constituent un ensemble cohérent dont l'intérêt scientifique justifie la conservation dans son

intégrité, l'autorité administrative en fera sa reconnaissance et la notifiera au propriétaire.

\* Que toute aliénation à titre onéreux ou gratuit d'un bien archéologique mobilier ou d'un ensemble, ainsi que toute division par lot ou pièce d'un tel ensemble, est soumise à déclaration préalable auprès des services de l'Etat chargés de l'archéologie.

### ENVIRONNEMENT

Il résulte de l'article L. 514-20 du Code de l'environnement, savoir :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

Il résulte également de l'article L.512-18 du Code de l'environnement, savoir :

" l'exploitant d'une installation classée relevant des catégories visées à l'article L.516-1 est tenu de mettre à jour à chaque changement notable des conditions d'exploitation un état de la pollution des sols sur lesquels est sise l'installation. Cet état est transmis par l'exploitant au préfet, au maire de la commune concernée et, le cas échéant, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme concerné ainsi qu'au propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation. Le dernier état réalisé est joint à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente des terrains sur lesquels est sise l'installation classée. "

A cet égard le PROMETTANT déclare :

- Que le terrain n'a jamais supporté une exploitation soumise à déclaration ou à autorisation dans le cadre des lois relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

- Qu'à sa connaissance le terrain ne contient dans son sous-sol aucune pollution.

Il s'oblige à obtenir, de la part de la préfecture du département de situation du bien, une lettre confirmant ses dires.

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

L'immeuble vendu n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il n'y a donc pas lieu d'annexer au présent acte l'état des risques naturels et technologiques visé par l'article L. 125-5-I du Code de l'environnement.

#### **Concernant les risques miniers**

La Commune de SOUSSEY SUR BRIONNE n'est pas concernée par un risque minier.

#### **Concernant les risques sismiques**

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 1 : très faible conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

En outre, le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, ledit immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

Aucune indemnité d'immobilisation n'est versée.

### **FRAIS**

Le BENEFCIAIRE a versé au compte de l'étude de Me BILLOD, notaire à POUILLY EN AUXOIS, dès avant ce jour, par virement, la somme de **QUATRE CENT VINGT CINQ EUROS (425,00 €)**

Il autorise d'ores et déjà l'étude de Me BILLOD à effectuer sur ladite provision tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toutes formalités en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

En cas de non réalisation de la vente, cette somme restera acquise à l'étude de Me BILLOD en rémunération du travail effectué pour la préparation des présentes, conformément à l'article 444-1 du Code de Commerce et à l'article 4-9.1-4 du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 et ce d'un commun accord entre le BENEFCIAIRE et le notaire rédacteur.

### **CLAUSE PENALE**

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre une somme égale à 10 % du prix de

vente soit CINQ MILLE CINQ CENTS EUROS (5 500,00 €) qui sera prélevée à due concurrence sur le montant du dépôt de garantie, le cas échéant. Le surplus éventuel sera versé par la partie défaillante.

### **SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DE L'AVANT-CONTRAT**

En cas de sinistre rendant l'immeuble objet du présent acte impropre à la destination envisagée par le BENEFICIAIRE, celui-ci aura la faculté de renoncer purement et simplement à la vente et d'être immédiatement remboursé du dépôt de garantie versé par lui le cas échéant.

### **DEMANDE DE PIECES**

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues au présent acte.

Les frais engagés par le notaire rédacteur pour ces démarches seront supportés par le BENEFICIAIRE, que la vente se réalise ou non.

### **INTERDICTIONS AU PROMETTANT**

Pendant toute la durée de la présente promesse de vente, le PROMETTANT s'interdit de conférer aucun droit réel ou personnel ni aucune charge quelconque sur l'IMMEUBLE ci-dessus désigné, ou d'aliéner ledit IMMEUBLE à toute autre personne que le BENEFICIAIRE, ce dernier se réservant le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits ou passés en violation de la présente interdiction; nonobstant tous dommages et intérêts.

Le PROMETTANT s'interdit également de procéder à toute modification structurelle de l'IMMEUBLE durant la période de validité de la présente promesse de vente et s'oblige à maintenir assuré contre l'incendie le bien promis.

### **NEGOCIATION IMMOBILIERE**

Les parties reconnaissent expressément que la présente vente a été négociée par l'intermédiaire de Monsieur LAURENT MORELLI, suivant mandat qui lui a été donné par le PROMETTANT, le 26 avril 2017, portant le numéro 325.

Conformément au mandat visé ci-dessus, le PROMETTANT s'oblige à verser à Laurent MORELLI, la somme de CINQ MILLE EUROS (5 000 €) T.V.A. incluse, en rémunération des frais et démarches effectués pour son compte. Cette somme ne sera exigible qu'au jour de la signature du contrat de vente définitif par acte authentique entre les parties comparantes, après la réalisation de toutes les conditions suspensives stipulées au présent avant-contrat et en l'absence de toute faculté de dédit.

### **DECLARATIONS**

#### **1/- Concernant l'état civil et la capacité des parties**

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent confirmer les énonciations figurant en tête du présent acte relatives à leur état civil, leur statut matrimonial, la conclusion ou non d'un pacte civil de solidarité et leur résidence.

Ils ajoutent ce qui suit :

- Ils sont de nationalité française ;
- Ils se considèrent comme résidents au sens de la réglementation française des changes actuellement en vigueur ;
- Ils ne sont pas placés sous l'un des régimes de protection des majeurs ;
- Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de règlement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement, redressement judiciaire ou autres.
- Ils ne sont pas en état de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil,
- Ils ne font pas et ne sont pas susceptibles de faire l'objet d'un dispositif de traitement du surendettement des particuliers.

#### **DEVOIR D'INFORMATION - ARTICLE 1112-1 DU CODE CIVIL**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte est soumis au droit fixe sur Etat de 125 euros. Il est dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'Art 60 de l'annexe IV au Code Général des Impôts.

Le BENEFICIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

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.

Le PROMETTANT déclare que son domicile réel est bien celui indiqué en tête du présent acte, et qu'il dépend pour la déclaration de ses revenus du service des impôts de SEMUR EN AUXOIS.

**INFORMATION RELATIVE A LA REPRESSON DES INSUFFISANCES ET DISSIMULATIONS - AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

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

**DOMICILE**

Pour l'exécution du présent acte et spécialement pour toutes les notifications à faire en vertu du présent acte, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

**MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES**

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 de l'office notarial - Maître Denis BILLOD, Notaire associé de la Société "Denis BILLOD, Notaire et Conseils SELARL", titulaire d'un Office Notarial à POUILLY EN AUXOIS (21320), 3

rue du Docteur Vétérinaire Pierre Bordereau, et d'un bureau annexe à MONT SAINT JEAN (21320), soussigné - Tél : 03.80.90.83.44 Fax : 03 80 90 85 99 - Courriel : denis.billod@notaires.fr..

**DONT ACTE rédigé sur 18 pages.**

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,  
Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête du présent acte,  
A la date sus indiquée,  
Et le notaire a signé le même jour.

PROJET