

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

100348301
MF/GM/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE
A MARSANNAY LA COTE (Côte-d'Or), 5 A, rue du Puits de Têt, au siège
de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Maéva FERRARA, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à
MARSANNAY LA COTE, 5 A, rue du Puits de Têt, identifié sous le numéro
CRPCEN 21106 ,**

**Avec la participation de Maître Camille SAUVADET-PERRIAU, notaire à
BEAUNE (21200) 43 B avenue de la Sablière, assistant le BENEFICIAIRE.**

**A REÇU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE
VENTE.**

Le plan de l'acte est le suivant :

**DISPOSITIONS PRELIMINAIRES
IDENTIFICATION DES PARTIES
AUTORISATION DE LOTIR
DESIGNATION
DELAI - REALISATION
PROPRIÉTÉ - JOUSSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIÈRES
CONDITIONS GENERALES
CONDITIONS SUSPENSIVES
INDEMNITE D'IMMOBILISATION
RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
FRAIS
AFFIRMATION SINCERITE**

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront une acceptation spéciale :

- 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.

TITRE PREMIER - ELEMENTS DESCRIPTIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PROMETTANT"

La personne morale de droit public **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE**, collectivité territoriale, située dans le département de la Côte d'Or, dont l'adresse du siège est à GENLIS (21110), 12 rue Ampère, identifiée sous le numéro SIREN 200000925.

"BENEFICIAIRE"

Monsieur Emmanuel **GORRIS**, chef d'entreprise, et Madame Noémie Reine-Marie Nicole **BOURY**, assistante administrative, demeurant ensemble à NOIRON-SUR-BEZE (21310) 12 rue de Bèze.

Monsieur est né à CHENOVE (21300) le 5 mars 1986,

Madame est née à ARRAS (62000) le 21 août 1988.

Mariés à la mairie de [REDACTED] le 24 juin 2023 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITÉS VENDUES

La collectivité territoriale dénommée COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE vend la pleine propriété.

QUOTITÉS ACQUISES

Monsieur Emmanuel GORRIS et Madame Noémie BOURY acquièrent la totalité en pleine propriété pour le compte de leur communauté.

DÉCLARATION DES PARTIES SUR LEUR CAPACITÉ

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
- Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20).
- Qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.
- Qu'elles ne sont concernées :
 - Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
 - Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes.
 - Et pour le **BENEFICIAIRE** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.
- Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales par aucune demande en nullité ou dissolution.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **BENEFICIAIRE** sur sa capacité :

Concernant Monsieur Emmanuel GORRIS

- Carte nationale d'identité.

Concernant Madame Noémie BOURY

- Carte nationale d'identité.

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA PLAINE DIJONNAISE est représentée à l'acte par Monsieur Patrice ESPINOSA agissant en sa qualité de Président de la Communauté de Communes de la Plaine Dijonnaise, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes suivant délibération du Conseil communautaire en date à GENLIS, du ***** ci-annexée.

- Monsieur Emmanuel GORRIS et Madame Noémie BOURY, sont présents à l'acte.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

COMPETENCE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

La communauté de communes agit aux présentes dans le domaine de compétences qui lui est accordé par les dispositions de l'article L 5214-16 du Code général des collectivités territoriales.

DELIBERATION COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci, aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du _____ télétransmise à la Préfecture le _____, dont une ampliation est annexée.

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat, en date du 18 mars 2025.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée dans la huitaine sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que sur le site internet de la commune, tel que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales n'est pas encore écoulé à ce jour.

PERMIS D'AMENAGER

Le **PROMETTANT** a obtenu un **permis d'aménager** le **29 octobre 2024**.

Ce permis a autorisé la création de **ONZE (11) lots** privatifs de terrains suivant le plan de division qui était joint au dossier de la demande d'autorisation de lotir.

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

Il résulte en outre de la jurisprudence du Conseil d'Etat que le dépôt d'une déclaration d'autorisation préalable ne peut faire l'objet d'une décision de sursis à statuer.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A AISEREY (CÔTE-D'OR) 21110 La Corvée aux Moines.

Une parcelle de terrain à bâtir.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZM	423	LA CORVEE AUX MOINES	00 ha 13 a 50 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

SURFACE DE PLANCHER

La superficie de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 8 000 m².

Est annexé un certificat en date du 4 avril 2025 indiquant la surface constructible maximale attribuée au lot, savoir 713 m².

OBLIGATION D'INFORMATION SUR LE BORNAGE

Le procès-verbal de bornage et rétablissement des limites avec les propriétaires voisins établi par Monsieur Damien PIERRE, géomètre expert à DIJON, le 28 mars 2023 est annexé.

Est également annexé le plan de division et de bornage.

LOTISSEMENT

Le **BIEN** forme le **lot numéro 11** du lotissement dénommé "LA CORVEE AUX MOINES II".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Maire d'AISEREY en date du 29 octobre 2024, portant le numéro PA 021 005 24 D002.

L'ensemble des pièces constitutives du lotissement, dont l'arrêté susvisé, a été déposé au rang des minutes de Maître Maéva FERRARA notaire à MARSANNAY LA COTE, le 28 mai 2025, et est en cours de publication au service de la publicité foncière de DE DIJON.

Une copie de l'acte de dépôt de pièces est annexée.

Zone d'Activités Economiques

Le **BIEN** est situé dans le périmètre de la Zone d'Activités Economiques « **Corvée aux Moines II** ».

Un extrait du règlement applicable à la ZAE est ci-annexée.

Le BENEFICIAIRE s'engage à respecter les dispositions contenues dans ces documents.

ACCÈS AU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que l'accès au **BIEN** vendu s'effectue directement depuis les voieries communes du lotissement qui resteront la propriété de la communauté de communes.

Aucune association syndicale ne sera constituée pour gérer les équipements communs après aménagement.

RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Il est convenu entre les parties que le terrain à bâtir est vendu au **BENEFICIAIRE** viabilisé et raccordé aux réseaux d'eau, électricité, assainissement collectif, avec installation de coffrets, tabourets ou logettes en bordure du terrain sur la voirie du lotissement.

A la charge du BENEFICIAIRE

Néanmoins il est convenu que le **BENEFICIAIRE** prendra à sa charge :

- * les frais de raccordement et branchement depuis les coffrets, tabourets ou logettes installés en bordure de terrain jusqu'à la construction à édifier par lui sur le terrain ;

- * les frais d'études, d'architecte, d'études géotechniques complémentaires, relatifs à la construction envisagée par le **BENEFICIAIRE** seront à la charge de ce dernier.

Enfin le **BENEFICIAIRE** devra également s'acquitter de toutes taxes et participations, notamment de la participation pour le financement de l'assainissement collectif (Code de la santé publique, art. L. 1331-7) et de la taxe d'aménagement, sans que cette liste soit limitative.

CONDITIONS PARTICULIERES

PACKTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU VENDEUR

Dans l'acte authentique de vente, les parties conviennent de constituer un **pacte de préférence** dont les termes seront les suivants :

« Le **VENDEUR** fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de tout ou partie du ou des biens immobiliers par l'**ACQUEREUR** ou ses ayants droit, ce que l'**ACQUEREUR** accepte.

Ce pacte constitue une disposition indépendante et est un élément déterminant du consentement sans lequel le présent acte n'aurait pas été conclu. Il n'a pas vocation à s'appliquer en cas de changement ultérieur de la nature, de la destination ou de la consistance du ou des biens immobiliers objet du pacte.

Le droit de préférence est convenu dans le cas de la cession à titre onéreux de la pleine propriété du ou des seuls biens objet des présentes et également dans le

cas de la cession d'un ensemble immobilier dans lequel le ou les biens immobiliers dont il s'agit se trouveraient inclus.

Si une vente amiable doit intervenir, le VENDEUR aura un droit de préférence pour se rendre acquéreur aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que ceux auxquels l'ACQUEREUR aura traité, et qui devront lui être communiqués par exploit extrajudiciaire en même temps que l'identité de la personne avec laquelle ces charges, modalités et prix auront été arrêtés.

Cependant, dans l'hypothèse d'une vente amiable du terrain à bâtir (sans construction réalisée), c'est-à-dire dans le même état que celui dans lequel il est vendu à l'ACQUEREUR, le VENDEUR aura un droit de préférence au même prix que celui convenu pour la vente par le VENDEUR à l'ACQUEREUR, objet du présent acte.

L'exploit devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

Dans la mesure où la vente entrerait dans le champ d'application l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'exploit extrajudiciaire devra être accompagné du projet de la vente afin de permettre la purge du délai de rétractation, la réception de l'exploit fera courir le délai de rétractation.

En toute hypothèse, l'exploit devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de quarante-cinq jours à compter de la remise de cet exploit pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également par exploit extrajudiciaire, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Si une adjudication intervient, le VENDEUR aura un droit de préférence pour se porter adjudicataire aux mêmes conditions, charges, modalités et prix que le dernier enchérisseur. Il ne pourra exercer son droit qu'aussitôt après l'extinction du dernier feu et avant la clôture du procès-verbal. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Pour lui permettre d'exercer son droit de préférence, le VENDEUR devra être informé de l'adjudication par exploit extrajudiciaire au moins quarante-cinq jours avant la date fixée pour celle-ci. A cet exploit qui devra réitérer les modalités de l'exercice du pacte de préférence devra être jointe la copie du cahier des charges.

Le droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais restera librement transmissible aux ayants droit à titre gratuit du bénéficiaire.

En cas de prédécès de l'ACQUEREUR, la présente obligation sera transmise à ses ayants droit.

La validité de ce pacte expirera dans un délai de quinze (15) années à compter de ce jour.

En cas de violation du pacte, le bénéficiaire aura droit d'exiger, à titre de stipulation de pénalité, une somme égale au quart de la valeur du ou des biens objet du pacte au jour de la constatation de celle-ci. Si le tiers est de mauvaise foi, il aura droit également d'agir en nullité ou de demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Aux termes des dispositions de l'article 1123 du Code civil, troisième et quatrième alinéas :

"Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat."

CONDITION RÉSOLUTOIRE

Dans l'acte authentique de vente, les parties conviennent de stipuler une **condition résolutoire** dont les termes seront les suivants :

« La vente est conclue sous réserve de la non réalisation de la condition résolutoire suivante :

L'ACQUEREUR devra procéder à la construction telle qu'autorisée aux termes du permis de construire délivré à l'ACQUEREUR dans un délai de cinq ans à compter de la date de vente.

Cette condition est la cause impulsrice et déterminante de l'engagement du VENDEUR à signer les présentes.

*Le délai de validité de cette condition expirera **dans un délai de six (6) années à compter de ce jour.***

Si la réalisation de cette condition venait à être constatée, elle devra faire l'objet d'un acte établi aux frais de l'ACQUEREUR et publié au service la publicité foncière compétent, la présente vente étant anéantie et les parties libérées de leurs obligations. Le bien sera rendu au VENDEUR qui restituera le prix à l'ACQUEREUR.

L'ACQUEREUR pourra renoncer au bénéfice de cette condition tant qu'elle ne sera pas accomplie.

Il s'interdit, pendant toute la durée de validité de cette condition, de consentir tous droits au profit de tiers sur le bien vendu, notamment tous baux.

Si la non réalisation de cette condition venait à être constaté, elle devra faire l'objet d'un acte établi aux frais de l'ACQUEREUR et publié au service de la publicité foncière compétent, afin de constater le caractère définitif des présentes.

Les parties requièrent le service de la publicité foncière de bien vouloir annoter le fichier de la présente clause au titre d'information des tiers.

Elles entendent préciser que cette clause a été librement consentie, et donc qu'elle n'a pas été imposée par son bénéficiaire ni par force ni par un usage excessif d'un état de dépendance dans lequel se serait éventuellement trouvée l'autre partie.

Le VENDEUR atteste que la faculté à laquelle il consent ne peut être analysée comme un avantage excessif accordé à l'ACQUEREUR. Il s'engage, en outre, à ne pas provoquer la réalisation de la condition. »

NUISANCES SONORES

A titre de condition particulière, il est convenu entre les parties ce qui suit :

L'ACQUEREUR devra veiller à ce qu'aucun bruit impulsionnel ou continu émanant des bâtiments et exploitation n'occasionne de gêne pour le voisinage.

Concernant les travaux : toute personne utilisant dans le cadre de ses activités professionnelles à l'intérieur de locaux ou de plein air, sur la voie publique ou dans des propriétés privées, des outils, appareils ou autres engins, de quelque nature qu'ils soient, susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore ou de vibrations transmises, doit interrompre ses travaux du lundi au samedi entre 20 heures et 07 heures les dimanches et jours fériés toute la journée. Des dérogations pourront être accordées par le maire pour la poursuite des travaux

au-delà des heures indiquées, en cas de nécessité de service et sur demande expresse réalisée en mairie.

Concernant les livraisons : la livraison de marchandises est interdite entre 20 heures et 07 heures du matin.

Il conviendra de ne pas nuire à la tranquillité des riverains lors du chargement et du déchargement de matériel.

Toutes infractions relatives aux bruits d'activités et aux dispositions précédentes pourra être sanctionnées si l'émergence de bruit perçue par autrui est supérieure aux valeurs admissibles définies par l'article R1336-7 du Code de la santé publique.

PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL (PAPE)

Pour l'information du **BENEFICIAIRE**, est annexé le projet architectural, paysage et environnemental (PAPE) réalisé dans le cadre de l'aménagement de la zone. Le **PROMETTANT** attire l'attention du **BENEFICIAIRE** sur ce document ; une vigilance particulière est attendue de sa part, notamment lorsqu'il réalisera leurs travaux de terrassement et de construction, les plantations devant être réalisées par le **PROMETTANT** dès novembre 2025.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sandra PAOLO notaire à DIJON le 12 septembre 2022, publié au service de la publicité foncière DE DIJON le 13 octobre 2022, volume 2022P, numéro 20475.

FACULTE DE RETRACTATION

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

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire Office Notarial 5 A, rue du Puits de Têt à MARSANNAY LA COTE aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

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

TITRE DEUXIEME - CONVENTION DES PARTIES

PROMESSE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessus identifié, tel que le **BIEN** est désigné ci-dessus avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tel que le **BENEFICIAIRE** déclare le connaître pour l'avoir vu et visité.

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.

Il est convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme caduque sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après éventuellement convenue, le **PROMETTANT** recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **BENEFICIAIRE**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

CARACTÉRISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

DÉLAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le _____ 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 ce délai ne puisse dépasser un délai de trente (30 jours) après le délai exprimé ci-dessus.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu 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.

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.

Cet acte sera reçu par **Office Notarial 5 A, rue du Puits de Têt à MARSANNAY LA COTE**

A défaut de signature de l'acte authentique de vente dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu sur l'offre faite par le **BENEFICIAIRE**, dans le même délai, de réaliser la vente aux conditions convenues. Cette offre pourra être faite par acte extra-judiciaire ou par simple lettre remise au **PROMETTANT** contre décharge, soit encore par lettre remise en l'office du notaire soussigné contre décharge.

Toutefois, de convention expresse et déterminante de la présente promesse, pour être valable, cette offre devra être précédée ou accompagnée du versement par virement entre les mains du notaire chargé de la réalisation de la vente de la somme correspondant :

- Au prix stipulé payable comptant après imputation éventuelle de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation de la présente promesse, et des fonds empruntés pour financer le prix et les frais d'acquisition.
- Aux frais de réalisation.
- Et, le cas échéant, pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

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

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 le **BIEN**, 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.

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.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

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

PROPRIETE JOUSSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour, le **BIEN** devant être à cette même date, libre de toute location ou occupation et débarrassé de tous objets quelconques.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix principal de **QUATRE-VINGT-UN MILLE EUROS (81 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant par virement le jour de la réalisation des présentes.

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix hors taxe s'élève à : SOIXANTE-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (67 500,00 EUR).

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : TREIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (13 500,00 EUR).

COUT DE L'OPERATION ET FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

Prix	81 000,00 EUR
Frais de la vente	3 100,00 EUR
Frais de mise en place des garanties	
<i>Ces frais à la charge du bénéficiaire pourront être évalués en fonction des garanties demandées par le ou les établissements prêteurs.</i>	
Frais de la promesse de vente (dont 125 € d'enregistrement et 25 € d'avance sur les frais)	450,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble	84 550,00 EUR

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

Tous les versements doivent être effectués par virement sur le compte de l'Office Notarial (cf. RIB ci-après).

Relevé d'identité Bancaire								
Caisse des Dépôts	DRFIP BOURGOGNE ET DEPT COTE D'OR 18 PL DE LA BANQUE 21042 DIJON CEDEX	SIEGE SOCIAL						
		40031	00210	N° de compte		Clé RIB		
				0000465151Y	65			
Cadre réservé au destinataire du relevé		Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)						
		FR03	4003	1002	1000	0046	5151 Y65	
MAITRE FERRARA MAEVA COMPTE DEPOTS CLIENTS 5A RUE DU PUITS DE TET 21160 MARSANNAY LA COTE		Identifiant International de la Banque (BIC)						
		CDCGFRPPXXX						

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A -A la charge du PROMETTANT

Le **PROMETTANT** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.
- Indemnisera le **BENEFICIAIRE** de tous frais extraordinaires de purge. Le tout de manière que le **BIEN** soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours de laquelle aura lieu l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE** en cas de réalisation, le **BENEFICIAIRE** devant toutefois rembourser au **PROMETTANT** le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

Observation étant ici faite que le **PROMETTANT** est un vendeur professionnel ou considéré comme tel, par suite les clauses d'exonération de garanties envers le **BENEFICIAIRE** ne s'appliquent pas.

B -A la charge du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** :

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, avec garanties de la part du **PROMETTANT** pour :
 - la qualité du sol et du sous-sol à l'effet de permettre l'édification de constructions telles que prévues au règlement du lotissement ;
 - l'existence des seules servitudes pouvant, le cas échéant, être relatées aux présentes ou résulter des éléments du lotissement (cahier de charges...) ;
 - la surface du terrain ;
 - l'absence de tous recours et procédures en cours concernant le lotissement.
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujetti ; il remboursera au **PROMETTANT** le prorata de la taxe foncière couru de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.
- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences, sauf si les présentes sont convenues « contrat en mains ».

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

1°/Condition suspensive stipulée au profit du PROMETTANT et du BENEFICIAIRE :

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble 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 d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

2°Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFICIAIRE seul, auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer - à l'exception des deux premières :

a) Droit de propriété

Que le **PROMETTANT** justifie d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

b) Capacité

Que le **PROMETTANT** dispose, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

c) Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du **BIEN**. Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telle mesures ou servitudes, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Pour profiter de cette faculté, le **BENEFICIAIRE** devra faire connaître cette renonciation au **PROMETTANT**, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre le **PROMETTANT**, ni diminution du prix convenu. Cette dernière disposition ne devant pas s'appliquer au cas où l'immeuble dont dépendent les locaux ne pourraient faire l'objet d'une mutation en raison de sa situation ou de son état.

d) Servitudes

Que le **BIEN** ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par le **BENEFICIAIRE**.

e) Permis de construire

Qu'il soit délivré au **BENEFICIAIRE** **au plus tard le** _____ un ou plusieurs permis de construire pour l'édification sur le terrain ci-dessus désigné de :

Construction d'un bâtiment d'une superficie d'environ 380 m² au sol, constitué d'un magasin, d'un dépôt et de deux cellules qui feront l'objet d'une location.

La présente promesse est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage), et ne révèle pas de pollution particulière.

Si le permis de construire est refusé ou s'il n'est pas délivré dans le délai prévu, la présente promesse deviendra caduque et l'indemnité sera restituée au **BENEFICIAIRE**, tous les frais occasionnés par la demande et notamment les frais de

plans et honoraires d'architectes ou de géomètres restant à la charge du **BENEFICIAIRE** de la présente promesse.

Le **BENEFICIAIRE** de la promesse s'oblige à faire diligence pour le dépôt de la demande de permis de construire et l'instruction du dossier.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à déposer sa demande de permis de construire au plus tard dans le délai de 45 jours à compter de ce jour, à ses frais, et à en justifier au **PROMETTANT** à première réquisition. A défaut du respect de cet engagement, le **BENEFICIAIRE** ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive à laquelle il sera censé avoir renoncé.

De son côté, le **PROMETTANT** s'oblige à apporter son concours le plus large pour favoriser cette obtention, s'obligeant en outre à produire à l'Administration, si besoin est, toutes autorisations à cet effet.

Le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à procéder ou à faire procéder sur le **, à tous sondages nécessaires aux études préalables à charge, au cas de non réalisation de remettre les lieux dans leur état primitif, aux frais du **BENEFICIAIRE**.**

f) Recours des tiers - Affichage

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que le permis de construire n'ait fait l'objet d'aucun recours ou d'oppositions de la part d'un tiers susceptible de conduire, à un sursis à exécuter l'ouvrage, ou à l'annulation du permis, à l'intérieur du délai qui lui est imparti à cet effet, c'est-à-dire à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain.

En cas de recours, les parties conviennent que le délai de réalisation de la condition suspensive sera automatiquement prorogé jusqu'à l'expiration de la procédure en cause.

L'affichage du permis de construire devra être effectué à la diligence du **BENEFICIAIRE** ou de son substitué. Le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à cet affichage au plus tard dans le délai de huit jours de la date à laquelle l'obtention du permis de construire lui aura été notifiée par l'Administration compétente pour sa délivrance. Cet affichage sur le terrain, sera constaté par un acte d'huissier, aux frais du **BENEFICIAIRE**.

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

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

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

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

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

Faute par le **BENEFICIAIRE** de faire procéder à cet affichage dans le délai imparti il ne pourra se prévaloir de la présente condition suspensive auquel il sera réputé avoir renoncé.

g) Retrait par l'administration

La présente promesse est également consentie sous la condition suspensive que l'administration n'exerce pas la faculté de retrait dans le délai de trois mois de la délivrance du permis.

Retrait du permis si non réalisation

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le **BENEFICIAIRE** devra faire procéder au retrait de ce permis.

h) La promesse est consentie sous la condition suspensive de l'obtention par le BENEFICIAIRE d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

Montant maximum :

Durée :

Taux maximum :

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à déposer ses demandes de prêts au plus tard dans le délai de huit jours de la présente promesse et à justifier au **PROMETTANT** de ce dépôt par tous moyens utiles : lettre ou attestation.

Cette condition suspensive devra être réalisée **au plus tard le**

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'une lettre d'accord du ou des établissements bancaires sollicités.

Le **BENEFICIAIRE** devra justifier au **PROMETTANT** de l'acceptation ou du refus de ce(s) prêt(s), par pli recommandé adressé au plus tard le dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai ci dessus.

En cas de défaut d'envoi dans le délai prévu de la lettre recommandée ci-dessus, le **PROMETTANT** pourra mettre en demeure le **BENEFICIAIRE** de lui produire une lettre d'accord, à défaut de réponse à cette mise en demeure, les présentes seront caduques et non avenues.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

Chapitre III (Crédit Immobilier) du Livre III du Code de la consommation Articles L 313-24

Le **BENEFICIAIRE** déclare que la présente promesse n'entre pas dans le champ d'application des articles L 313-24 et suivant du Code de la consommation.

INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION – DISPENSE DE VERSEMENT IMMÉDIAT

Les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de HUIT MILLE CENT EUROS (8 100,00 EUR).

De convention expresse entre elles, le **BENEFICIAIRE** est dispensé du versement immédiat de cette somme.

Toutefois, dans le cas où toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais et conditions ci-dessus, ce dernier s'oblige irrévocablement au versement de celle-ci, à première demande du **PROMETTANT** et à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains du **BIEN** pendant la durée des présentes.

INTERDICTION PAR LE PROMETTANT DOMMAGES ET INTERETS

Le **PROMETTANT** dont l'engagement résultant des présentes est ferme et irrévocable ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente, même, si une indemnité d'immobilisation a été convenue aux présentes, en se prévalant de l'article

1590 du Code civil, c'est-à-dire en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus d'intervenir à l'acte notarié lors de la constatation de la réalisation de la vente, il pourra y être contraint par les voies judiciaires et devra rembourser au **BENEFICIAIRE** tous frais engagés par lui à cet effet, sans préjudice de tous dommages et intérêts éventuels.

Le **PROMETTANT** s'interdit, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **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 au **.**

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE 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 judiciaire ou liquidation de biens.

Le **PROMETTANT** déclare :

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

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

Qu'elle est à jour dans ses paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

Et n'être concernées:

- Par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes.
- Par aucune des dispositions de la loi n°89-1010 du 31 décembre 1989 sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.

Le tout sauf ce qui peut être spécifié aux présentes.

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

MANDAT CONFERE AU LOTISSEUR

Pour permettre au **PROMETTANT** de parvenir à la réalisation du lotissement, et en contrepartie de ses obligations, le **BENEFICIAIRE** confère, par ces mêmes présentes au **PROMETTANT** le pouvoir de passer tous actes d'administration et de disposition portant sur les parties communes, qui se révéleraient nécessaires :

- pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux pour l'aménagement du lotissement dont dépend le **,**
- pour assurer la desserte de ce lotissement et son raccordement avec les réseaux de distribution et les services publics,
- et passer tous accords de servitudes actives ou passives avec tous autres utilisateurs des voies et réseaux divers du lotissement.

Le **BENEFICIAIRE** investit le **PROMETTANT** de tous pouvoirs à l'effet de procéder à toutes acquisitions, échanges et ventes de mitoyenneté, de vues, de droits de passage, de terrains et d'une manière générale pour effectuer toute acquisition et

vente, quel qu'en soit l'objet ou la forme, qui seront utiles et nécessaires soit à la réalisation du lotissement projeté, soit à sa desserte, et notamment toutes cessions de terrain nécessitées pour l agrandissement de la voie publique.

En outre, le **BENEFICIAIRE** donne tous pouvoirs au **PROMETTANT** pour effectuer toutes modifications du lotissement, et particulièrement pour déposer toute demande modificative du lotissement auprès des administrations compétentes, établir tout règlement et cahier des charges modificatif dudit lotissement.

Les pouvoirs résultant du présent mandat sont irrévocables et sont conférés au **PROMETTANT** dans l'intérêt des différents acquéreurs et en contrepartie des engagements contractés envers chacun d'eux par le **PROMETTANT**. Ils ne peuvent en conséquence s'analyser en l'espèce en une prérogative unilatérale sans justification ni réciprocité.

STIPULATION DE PÉNALITÉ COMPENSATOIRE

Dans le cas où toutes les conditions relatives à l'exécution des présentes seraient remplies et dans l'hypothèse où l'une des parties ne régulariserait pas l'acte authentique, ne satisfaisant pas ainsi aux obligations alors exigibles, elle devrait verser à l'autre partie la somme de HUIT MILLE CENT EUROS (8 100,00 EUR) à titre de dommages-intérêts, conformément aux dispositions de l'article 1231-5 du Code civil.

Le juge peut modérer ou augmenter la pénalité convenue si elle est manifestement excessive ou dérisoire. Il peut également la diminuer si l'engagement a été exécuté en partie.

Sauf inexécution définitive, la peine n'est encourue que lorsque le débiteur est mis en demeure.

La présente stipulation de pénalité ne peut priver, dans la même hypothèse, chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

En toute hypothèse, cette stipulation ne pourra être exercée par le **PROMETTANT** s'il y a eu une somme versée par le **BENEFICIAIRE** à titre de garantie ou d'indemnité d'immobilisation, et que l'inexécution fautive incombe à ce dernier permet au **PROMETTANT** de la récupérer en tout ou partie.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

- Dispense d'urbanisme

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît que, bien qu'averti par le notaire soussigné de la nécessité d'obtenir préalablement les renseignements d'urbanisme d'usage, il a néanmoins demandé l'établissement de l'acte sans leur production, déclarant s'être par lui-même renseigné des dispositions en vigueur.

Le **BENEFICIAIRE** ne fait pas de l'obtention préalable d'une quelconque autorisation d'urbanisme une condition de la réalisation de la vente.

Il est précisé que cette clause n'exonère pas le **PROMETTANT** de son devoir de délivrer au **BENEFICIAIRE** une information complète.

Etant ici précisé que le notaire soussigné demandera un certificat d'urbanisme d'information pour la signature de l'acte authentique de vente.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Termites

Le **VENDEUR** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termes ;
- qu'il n'a lui-même procédé ni fait procéder par une entreprise à un traitement curatif contre les termes ;

- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

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

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

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que ledit état lui a été remis.

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

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** 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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
- La base de données des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'Environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

DECLARATION D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX

Préalablement à la signature de l'acte de vente définitif, le PROMETTANT fera exécuter les divers ouvrages indiqués au programme de travaux.

Conformément aux prescriptions de l'article R 462-1 du Code de l'urbanisme, la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être adressée à la Mairie.

L'attestation de non contestation de la conformité des travaux devra être obtenue pour la signature de l'acte de vente définitif.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque.

SITUATION LOCATIVE

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité que le **BIEN** est libre de toute location ou occupation.

SERVITUDES

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

À la connaissance du **PROMETTANT**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

*servitude souterraine établie sur le fonds vendu au profit d'ERDF (canalisation souterraine) établie par acte reçu par Maître Ivan STRIFFLING, Notaire à DIJON en date du 24 juillet 2015 publié le 7 août 2015 au bureau de la publicité foncière de DIJON 1 sous les références 2015P numéro 7055.

Copie de la convention de servitude demeure ci-annexée aux présentes.

* servitude souterraine de canalisation d'eau usée grevant la parcelle objet des présentes sans que celle-ci ait fait l'objet d'une convention.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Il n'existe pas de contrat d'affichage sur le lot ni sur les lots voisins pouvant porter une atteinte immédiate au paysage.

En outre, le **PROMETTANT** s'engage à ne pas consentir de tels contrats.

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 les présentes 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.

INFORMATION DU PROMETTANT SUR LA TAXATION DES PLUS VALUES

Le notaire soussigné a rappelé au **PROMETTANT** qu'aux termes de l'article premier de la loi du 19 juillet 1976, les plus values réalisées par des personnes physiques ou des sociétés de personnes lors de la cession à titre onéreux de biens ou de droits de toute nature sont passibles de l'impôt sur le revenu, dans les conditions fixées par cette loi.

ELECTION DE DOMICILE

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

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

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** aux présentes soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente telles que relatées aux présentes. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 312-2 et suivants du Code de la consommation.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'à la réitération authentique des présentes, et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

- Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions.

- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

- Toute somme versée par le **BENEFICIAIRE** dès avant l'exercice de la faculté de substitution sur un compte ouvert auprès d'un office notarial, en vue de la réalisation de la vente, sera transférée dans cette comptabilité au nom de la personne substituée, déduction faite le cas échéant des dépenses déjà engagées par l'office notarial. Le **BENEFICIAIRE** donne dès à présent et irrévocablement son accord sur ce mode de transfert, accord sans lequel la faculté de substitution n'aurait pu être conclue entre les parties. Il s'engage à faire son affaire personnelle du remboursement de cette somme auprès de la personne substituée.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Chaque **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.

REGIME FISCAL DE LA VENTE A INTERVENIR

La mutation concerne la vente d'un terrain à bâtir tel que défini par l'article 257 I 2 1° du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts, et supporte la taxe sur la valeur ajoutée, l'acquisition du terrain ayant ouvert droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

Agissant en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3. Cette taxe est acquittée auprès du service des Impôts des entreprises de DIJON 21000 à DIJON (21000) 25 rue de la Boudronnée, où le redevable est identifié sous le numéro 200000925.

Le **BENEFICIAIRE** n'est pas un assujetti. Il est redevable des droits réduits prévus par l'article 1594 F quinque A du Code général des impôts.

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.

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II du Code général des impôts

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

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

Le terrain ayant fait l'objet d'un classement en zone constructible antérieur au 14 janvier 2010, la taxe prévue par l'article 1605 nonies du Code général des impôts n'est pas exigible.

NÉGOCIATION

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

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

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

Le **BENEFICIAIRE** paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

Le coût des formalités préalables effectuées ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur notamment pour la rédaction de la présente promesse, estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, seront supportés :

- par le **PROMETTANT** en cas de non-réalisation de la vente parce que des droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de cette vente.

- par le **BENEFICIAIRE** dans tous les autres cas, ce dernier requérant le notaire soussigné de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

A cet effet le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'Etude du notaire soussigné, la somme de **QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (450,00 €)** à valoir sur les frais, droits et émoluments du présent acte et de l'acte authentique de vente, et se ventilant comme suit :

- **VINGT-CINQ EUROS (25,00 €)** au titre des débours prévisionnels engagés qui viendront en déduction des frais d'acte en cas de réitération authentique.

- **CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 €)** au titre des droits d'enregistrement de la présente promesse de vente ;

- **DEUX CENT CINQUANTE EUROS (250,00 €)** HORS TAXES au titre des honoraires d'intervention du rédacteur, soit un coût toutes taxes comprises s'élevant à **TROIS CENTS EUROS (300,00 €)**, au titre des prestations suivantes : démarches

pour recherche et obtention des divers documents nécessaires à l'élaboration de la présente promesse, analyse desdits documents, rédaction de la promesse et copies, assistance et conseils dans le cadre de ladite rédaction.

A cet égard, l'acquéreur reconnaît que les présentes constituent une convention d'honoraires telle que prévue par l'article L 444-1 du Code de Commerce et l'article annexe 4-9 au Code de commerce créé par décret n° 2016-230 du 26 février 2016, dont les conditions de forme et de fond sont respectées, et que d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, il est dû à ce dernier pour la rémunération de son travail la somme ci-dessus indiquée de 300,00 € TTC.

En cas de non réalisation de la vente définitive, quel que soit le motif, l'acquéreur restera redevable des honoraires et débours prévus ci-dessus, qui seront donc acquis au notaire soussigné.

Le **BENEFICIAIRE** autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette 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.

ENVOI ELECTRONIQUE

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

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

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR 24. Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

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

ADRESSES ÉLECTRONIQUES

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

Monsieur Emmanuel GORRIS et Madame Noémie BOURY : [REDACTED] et [REDACTED]

MÉDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles

trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

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

RENONCIATION À L'IMPRÉVISION

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

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

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe".

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

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

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

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son déléguétaire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Envoyé en préfecture le 28/11/2025

Reçu en préfecture le 28/11/2025

Publié le

ID : 021-200000925-20251120-20_11_2025_06-DE



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