

15085001

KC/MAB/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,**

**LE**

**A BORDEAUX (33000), 45, allées de Chartres,**

**Maître Kristel COURT, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée de Notaires «LEBEAU & CABANAC», titulaire d'un office notarial à la résidence de BORDEAUX (33000) 45 allées de Chartres, d'un office notarial à la résidence d'ARCACHON (33120) 35 boulevard du Général Leclerc et d'un office notarial à la résidence de BIARRITZ (64200), 7 rue Broquedis, identifié sous le numéro CRPCEN 33152,**

**Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître , notaire à , assistant ,**

**A reçu le présent acte contenant CONTRAT DE PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.**

## **1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **1.1. VENDEUR**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE**, Etablissement public d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à POITIERS (86011), 107 boulevard du Grand Cerf CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510194186 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS.

Représenté à l'acte par Monsieur **+++**, **+++**, en vertu de la décision de délégation de signature numéro **+++** consentie par Monsieur Sylvain BRILLET le **+++**.

Ledit Sylvain BRILLET agissant en sa qualité de Directeur Général de cet établissement, à compter du 02 Mai 2019, nommé à cette fonction par arrêté de la Ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales et du Ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement en date du 23 avril 2019.

Renouvelé dans ses fonctions à compter du 2 mai 2024 par arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires et du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du logement, en date du 28 mars 2024 ;

Agissant en application de la compétence qu'il tire des dispositions de l'article 12 du décret n°2008-645 du 30 juin 2008 dans sa dernière version modifiée par le décret n°2017-837 du 5 mai 2017, le renommant notamment ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE, et par le décret du n°2024-352 du 15 avril 2024 et par le décret n° 2025-242 du 17 mars 2025 et de l'article 3 du Règlement Intérieur Institutionnel de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, approuvé par le Conseil d'Administration par délibération n° CA 2017-62 du 26 octobre 2017, publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2017-163 du 31 octobre 2017 et modifié par délibération n° CA-2020-019 du 15 octobre 2020, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n° R75-2020-155 du 03 novembre 2020, et modifié par délibération n°CA-2024-047 du 11 octobre 2024, publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2024-198 du 16 octobre 2024 et modifié par délibération n°CA-2025-34 du 19 juin 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-144 du 18 juillet 2025 et modifié par délibération n°CA-2025-111 du 28 novembre 2025, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2025-309 du 11 décembre 2025 et modifié par délibération n°CA-2026-002 à CA-2026-010 du 05 mars 2026, publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la région Nouvelle-Aquitaine spécial n°R75-2026-076 du 10 mars 2026.

Et en vertu de la convention opérationnelle n°+++ relative à l'action foncière pour +++ entre +++ et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine le +++.

#### **Annexe n°1 : Pouvoirs Vendeur**

#### **1.2. ACQUEREUR**

+++

#### **Annexe n°2 : Pouvoirs Acquéreur**

#### **2. DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE**

Les Parties déclarent et garantissent les informations suivantes :

- être des personnes morales soumises au droit français,
- que les caractéristiques indiquées en têtes des Présentes telles que nationalité, siège, état civil, numéro d'identification sont exactes,
- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures visées aux articles L.611-1 et suivants et L.620-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement judiciaire et qu'aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des textes visés ci-dessus, n'est susceptible d'être introduite par un tiers,
- n'avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution,
- avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes,
- que la signature et l'exécution des Présentes ne contrevient à aucun contrat ou engagement important auquel l'une ou l'autre serait partie, ni à leurs statuts, ni à aucune

loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui leur seraient opposables, et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes ; spécialement qu'en signant les Présentes, elles ne contreviennent à aucun engagement contracté par elles envers des tiers,

- que leurs représentants ne sont frappés d'aucune interdiction.

## **2.1. DECLARATIONS DES PARTIES QUANT AU RESPECT DE SES OBLIGATIONS EN MATIERE DE LUTTE CONTRE LA CORRUPTION, LE BLANCHIMENT DES CAPITAUX ET LE FINANCEMENT DU TERRORISME**

Les Parties déclarent :

- se conformer aux exigences fixées par l'article 17 de la loi n° 2016-1691 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique ou, s'il n'y est pas assujéti, s'engage à mettre en œuvre les meilleurs standards en matière de prévention des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;
- ne pas avoir consenti, recherché, recherché à obtenir ou accepté, et s'engage à ne pas consentir, rechercher, chercher à obtenir ou accepter, un avantage, quel que soit sa nature, en faveur ou de la part d'une personne lorsque cet avantage constitue une pratique illégale et relève de la corruption, directement ou indirectement ;
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuite pour des actes de corruption, de trafic d'influence et de manquements de la probité ;
- se conformer aux obligations de vigilance et de prévention en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) ;
- accomplir toutes les diligences relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT) conformément à la réglementation applicable ;
- n'avoir jamais fait l'objet de poursuite ou de déclarations pour des manquements à la réglementation en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT)

## **2.2. LUTTE CONTRE LA CORRUPTION ET LE TRAFIC D'INFLUENCE / PREVENTION DES CONFLITS D'INTERET**

Dans le cadre de la lutte contre la corruption et le trafic d'influence, les Parties déclarent que chacune d'elles :

- respecte et s'engage à respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre la corruption et le trafic d'influence, et en particulier la loi n°2013-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite Loi Sapin 2
- a mis en place, dans le cas où elle y serait obligée, les mesures décrites dans ladite Loi Sapin 2, destinées à identifier et maîtriser les risques de corruption et de trafic d'influence ;
- ne fait pas et n'a pas fait l'objet de condamnations ou amendes de la part d'autorités judiciaires ou gouvernementales pour des actes ou tentatives de corruption, de trafic d'influence, de blanchiment de capitaux ou de financement du terrorisme ;
- n'a pas accordé et n'accordera, directement ou indirectement, aucun don, cadeau, paiement, rémunération ou avantage indu quelconque ni en vue de ou en contrepartie de la conclusion des présentes ou de l'Acte de Vente, ni dans le cadre de l'exécution de l'Acte de Vente.

- Par ailleurs et dans le cadre de la prévention des conflits d'intérêts, le Réservant déclare ne pas avoir connaissance d'une situation de conflit d'intérêts qui serait susceptible de remettre en cause les conditions des présentes et s'engage à informer le Réservataire de toute situation de conflit d'intérêts qui serait portée à sa connaissance.

### 3. CONVENTIONS DE REDACTION

#### 3.1. DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation des Présentes, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

**Acquéreur** désigne la Partie dont la comparution complète figure à l'Article 1.2 ;

**Annexe** désigne une annexe aux Présentes dont elle fait partie intégrante ; chaque annexe est établie sous la seule responsabilité de son auteur ;

**Article** désigne un article des Présentes ;

**Biens** désigne les constructions plus amplement décrites à l'Article 8 ;

**Jour(s) Calendaire(s)** désigne tout jour de la semaine, en ce compris les samedi, dimanche ou jours fériés en France ; à défaut de précision du mot « jour » qui serait stipulé aux termes des Présentes, il s'agira de Jours Calendaires ;

**Jour(s) Ouvré(s)** désigne tout jour de la semaine sauf un samedi, dimanche et jour férié. Etant précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré en France métropolitaine et ne peut être exécutée ce jour-là, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant ;

**Parties** désigne ensemble le Vendeur et l'Acquéreur, et séparément l'une ou l'autre des Parties ;

**Présentes** désigne le présent acte authentique ; les Présentes et leurs Annexes forment un tout indissociable ;

**Vendeur** désigne la Partie dont la comparution complète figure à l'Article 1.1.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative, et que d'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent acte, ces définitions ayant alors la même force contractuelle.

#### 3.2. INTERPRETATION

Il est convenu entre les Parties que, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article des Présentes ou une Annexe, sauf précision contraire expresse ;
- les références à une heure de la journée, sauf indication contraire spécifique, renvoient à l'heure de Paris ;
- la référence à une personne englobe ses cessionnaires et successeurs successifs ;
- pour le calcul des délais, les Parties conviennent de se référer aux règles établies aux termes des articles 640 à 642 du Code de procédure civile dès lors qu'une formalité doit être accomplie dans un délai déterminé ;
- pour les clauses indiquant un délai en nombre de jours, à défaut de stipulation contraire, il s'agit de Jours Calendaires.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes des Présentes seront toujours considérés comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### 3.3. NOVATION

Il est convenu entre les Parties que les stipulations des Présentes font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échanges de lettres antérieurs à la signature des Présentes.

## 4. PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE

### 4.1. NATURE DE LA CONVENTION

Le Vendeur, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droits éventuels, s'oblige à vendre les Biens, dans les délais et conditions ci-après indiqués, et sous les conditions suspensives ci-après énumérées, au profit de l'Acquéreur.

L'Acquéreur, en s'obligeant et en obligeant ses ayants droits éventuels, s'oblige irrévocablement à acquérir du Vendeur les Biens, dans les délais et sous les conditions ci-après indiquées, et sous les conditions suspensives ci-après énumérées.

Les Parties reconnaissent qu'il s'est formé entre elles un contrat de promesse qu'elles ne pourront ni l'une ni l'autre révoquer unilatéralement, conformément aux dispositions de l'article 1193 du Code civil.

Conformément aux dispositions de l'article 1589 du Code Civil, la Promesse lie les parties de manière irrévocable, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées.

### 4.2. OBLIGATION DE TRANSFERT

En cas de réalisation des conditions suspensives, sous lesquelles la Promesse est consentie, ou de renonciation par l'une ou l'autre des Parties aux conditions suspensives stipulées dans leur seul intérêt, les Parties s'engagent irrévocablement à constater par acte authentique la réitération de la Vente, dans les termes des Présentes.

La Vente sera reçue par le Notaire chargé d'assister l'Acquéreur, dans les termes, et sous les charges et conditions strictement et limitativement définies aux Présentes.

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

### 4.3. DELAI DE REALISATION DE LA PROMESSE

La Promesse est consentie pour un délai expirant dans le mois de la réalisation de la plus tardive des conditions suspensives.

Les conditions suspensives devront être réalisées au plus tard le +++ à seize (16) heures, sauf l'effet des hypothèses de prorogations ci-après convenues par les Parties.

La Promesse est donc consentie jusqu'au +++ à seize (16) heures, sauf l'effet des hypothèses de prorogations ci-après convenues par les Parties.

**Commenté [MB1]:** Dans les 2 mois pour les conditions suspensives et dans les 3 mois pour la réitération, à discuter

#### **4.4. PROROGATIONS AUTOMATIQUES DU DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES ET CORRELATIVEMENT DU DELAI DE REALISATION DE LA PROMESSE**

Dans l'hypothèse où, à la date de réalisation des conditions suspensives :

1°) le notaire rédacteur de la Vente ne serait pas en possession des pièces nécessaires à sa rédaction, le délai serait automatiquement prorogé jusqu'au huitième (8ème) Jour Ouvré suivant l'obtention de la dernière des pièces nécessaires à la réalisation dans le délai maximum de trente (30) Jours Ouvrés à compter de la date initiale de réalisation.

2°) des mesures réglementaires ou administratives indépendantes des Parties liées, notamment à la crise sanitaire, empêcheraient la signature de la Vente dans le délai de réalisation susvisé, ce dernier sera prorogé automatiquement de la durée fixée par ces mesures majorée d'une durée de trente (30) Jours Ouvrés. Il en sera de même pour chaque autre délai conventionnel prévu aux Présentes et notamment les délais d'accomplissement des conditions suspensives.

De façon générale, les Parties sont expressément convenues qu'en cas de prorogation du délai d'accomplissement des conditions suspensives convenues aux Présentes, le délai de réalisation susvisé sera prorogé d'autant.

D'autres hypothèses de prorogation automatique du délai de réalisation des conditions suspensives et du délai de réalisation des Présentes pourront être stipulées aux termes des conditions suspensives ci-après convenues.

#### **4.5. DEFAUT DE REALISATION DE LA PROMESSE A LA DATE CONVENUE MALGRE LA REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

A défaut de réitération de la Promesse dans le délai convenu ci-avant, éventuellement prorogé, alors que :

- l'ensemble des conditions suspensives stipulées aux termes des Présentes seraient réalisées ou réputées telles ;
- ou que la Partie au bénéfice de laquelle les conditions suspensives ont été stipulées y ait renoncé ;

Les conséquences seront les suivantes :

- La Promesse sera de plein droit prorogée afin de permettre à la Partie la plus diligente de sommer l'autre, par acte extrajudiciaire, de comparaître à jour et heure fixe, en l'Etude du Notaire Soussigné si la sommation est faite par le Vendeur, et en l'Etude du Notaire Participant si la sommation est faite par l'Acquéreur. La date prévue pour la comparution devra être fixée dans un délai qui ne pourra être inférieur à cinq (5) Jours Ouvrés à compter de l'acte extrajudiciaire ;

- Dans l'hypothèse où l'une ou l'autre des Parties ne se présenterait pas malgré la sommation faite, la carence de la Partie défaillante sera constatée aux termes d'un procès-verbal. Une fois ce procès-verbal dressé, il sera notifié à la Partie défaillante, et chacune des Parties disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la date du procès-verbal pour poursuivre en justice la réalisation de la Vente si l'une d'elles estime que les conditions suspensives sont levées ou réputées telles au sens de l'article 1304-3 du Code civil. Passé ce délai sans avoir saisi de juridiction, les Présentes seront résolues de plein droit, sans formalités judiciaires, et le Vendeur retrouvera la libre disposition des Biens, sans préjudice du sort de la pénalité, si celle-ci a été stipulée, qui sera réglé par application des stipulations de l'Article 4.6.

- Dans l'hypothèse où les Parties se présenteraient mais refuseraient de signer l'Acte de Vente, il sera dressé le procès-verbal de leurs dires. Une fois le procès-verbal dressé, elles disposeront chacune d'un délai d'un (1) mois pour poursuivre en justice la réalisation de la Vente si l'une d'elles estime que les conditions suspensives sont levées ou réputées telles au sens de l'article 1304-3 du Code civil. Passé ce délai sans avoir saisi de juridiction, les Présentes seront résolues de plein droit, sans formalités judiciaires, et le Vendeur retrouvera la libre disposition des Biens, sans préjudice du sort de la pénalité, si celle-ci a été stipulée, qui sera réglé par application des stipulations de l'Article 4.6.

Il est convenu que, dans les hypothèses de résolution de plein droit des Présentes, la Partie défaillante sera responsable des conséquences de cette défaillance, et notamment de ses conséquences fiscales, voulant notamment garantir l'autre Partie et tout ayant-droit, d'une mise en recouvrement des droits de mutation.

#### 4.6. PENALITE

Dans l'hypothèse où l'une des Parties ne régulariserait pas l'Acte de Vente, et ce bien que les conditions suspensives stipulées aient été :

- levées ou réputées levées au sens de l'article 1304-3 du Code civil ;
- ou que la Partie au bénéfice de laquelle les conditions suspensives ont été stipulées y ait renoncé ;

celle-ci sera redevable envers son co-contractant d'une pénalité égale à DIX (10) % du prix de vente, soit la somme de +++, afin d'indemniser son co-contractant du préjudice subi par lui du fait de la non signature de la Vente dans les conditions convenues.

**Commenté [KC2]:** À déterminer en fonction du prix

En cas de contestation sur la réalisation ou non d'une condition suspensive, les Parties régleront leur différend devant la juridiction compétente qui statuera sur l'exigibilité de cette pénalité.

Cette pénalité est stipulée sans préjudice du droit pour la Partie sollicitant l'attribution de la pénalité d'intenter devant le juge l'action en exécution forcée de la Promesse, afin d'obtenir le transfert de la propriété des Biens.

#### 4.7. GARANTIE DE PAIEMENT DE LA PENALITE PAR L'ACQUEREUR

En garantie du règlement éventuel de l'indemnité d'immobilisation au Vendeur, les Parties conviennent **du versement ce jour** par l'Acquéreur, par la comptabilité du Notaire Soussigné, d'un dépôt de garantie d'un montant égal au montant de l'indemnité d'immobilisation.

**Commenté [KC3]:** À prévoir pour le jour de la signature de la promesse soit un versement de 10 % du prix

Il est ici précisé par les Parties que le versement ci-dessus prévu n'est pas constitutif d'arrhes au sens des dispositions de l'article 1590 du Code civil.

Les Parties conviennent de désigner le Notaire Soussigné en qualité de séquestre du dépôt de garantie, dans le respect des dispositions des articles 1956 et suivants du Code civil, jusqu'au dénouement des Présentes.

Le crédit de cette somme porté au compte de l'Acquéreur, puis au compte spécial de séquestre ouvert à cet effet, vaudra acceptation par le Notaire Soussigné de sa mission.

Le sort des intérêts portés par cette somme suivra le sort du principal jusqu'à sa libération.

Le séquestre, mandataire commun des Parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre soit au Vendeur, soit à l'Acquéreur, en considération du sort du dépôt de garantie tel que prévu ci-après.

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

En cas de difficultés entre les Parties sur le sort du dépôt de garantie, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

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

En cas de difficulté, le séquestre, qui ne sera pas juge des pièces qui lui seront fournies, est dès à présent autorisé à consigner les sommes versées à la Caisse des dépôts et consignations, avec indication de l'affectation ci-dessus stipulée.

Le séquestre sera bien et valablement déchargé de plein droit de son mandat par la remise des sommes versées, ou par leur consignation, conformément aux indications qui précèdent.

A la sûreté de sa restitution éventuelle par le Vendeur à l'Acquéreur, le Vendeur affecte le montant du dépôt de garantie à titre de gage, conformément aux dispositions de l'article 2333 et suivants du Code civil, la constitution de séquestre ci-avant valant dépossession entre les mains d'un tiers convenu au sens des dispositions de l'article 2337 du Code civil.

Le sort de ce dépôt de garantie sera le suivant :

- il sera conservé par le Vendeur :
  - Soit, en cas de signature de la vente, parce qu'il s'imputera sur le Prix de Vente ;
  - Soit, si l'Acquéreur refuse de signer la vente alors que toutes les Conditions Suspensives sont réalisées ou réputées telles au sens de l'article 1304-3 du Code civil, ou malgré la renonciation au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées. En pareille hypothèse, l'indemnité d'immobilisation sera attribuée au Vendeur, et sera imputée sur le dépôt de garantie qui lui demeurera ainsi acquis à titre définitif ;
- il sera restitué à l'Acquéreur :
  - Soit si la non signature de la vente résulte de la défaillance d'une Condition Suspensive ;
  - Soit si le Vendeur refuse de signer la vente alors que toutes les Conditions Suspensives sont réalisées ou réputées telles au sens de l'article 1304-3 du Code civil, ou malgré la renonciation au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées.

En cas de contestation sur la réalisation ou non d'une Condition Suspensive, les Parties régleront leur différend devant la juridiction compétente qui statuera sur le sort du dépôt de garantie, le séquestre étant autorisé à cette occasion à verser le montant du dépôt de garantie à la Caisse des dépôts et consignations.

En aucun cas, cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis, dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation des Biens.

#### **4.8. GESTION DE LA PERIODE INTERMEDIAIRE**

##### **4.8.1. Gestion raisonnable**

Pendant la période intermédiaire courant à compter de ce jour jusqu'à la signature de la vente ou jusqu'à la caducité des Présentes, le Vendeur s'engage :

- A assurer à ses frais, et sous sa responsabilité, la surveillance du site qui demeurera sous sa garde et en sa possession ;
- A informer l'Acquéreur de toute procédure ayant pour objet les Biens, et de tout changement important qui pourrait affecter les Biens ;
- A ne pas apporter de modifications de la consistance des Biens, notamment s'agissant de la topographie et du nivellement du terrain, sans avoir obtenu l'accord préalable exprès de l'Acquéreur ;
- A ne pas apporter de modifications dans l'organisation juridique des Biens, notamment en les incluant dans le périmètre d'une association de propriétaires, ou en les intégrant au sein du périmètre d'une copropriété ou d'un cahier des charges, sans avoir obtenu l'accord préalable exprès de l'Acquéreur ;
- A ne pas consentir de droits réels, sûretés et autres garanties grevant les Biens sans avoir obtenu l'accord préalable exprès de l'Acquéreur ;
- A ne pas consentir de bail(aux) ou convention(s) d'occupation sur les Biens, ou modifier la situation locative des Biens, sans avoir obtenu l'accord préalable exprès de l'Acquéreur ;
- A réaliser et prendre à sa charge tous travaux répondant à une injonction administrative sur les Biens, et à en informer avec diligence l'Acquéreur ;
- En cas de sinistre survenu sur les Biens, à en informer sans délai l'Acquéreur et à notifier à la compagnie d'assurance la survenance du sinistre à titre conservatoire ;
- De façon générale, à gérer les Biens raisonnablement et dans le cours normal des affaires.

##### **4.8.2. Accès aux Biens**

Le Vendeur autorise expressément l'Acquéreur à réaliser à ses frais les études complémentaires qui lui conviendraient, préalablement à la signature de la vente.

Pour ce faire, l'Acquéreur devra toutefois :

- solliciter du Vendeur l'accès aux Biens moyennant un délai de prévenance de dix (10) Jours Ouvrés ;
- justifier, préalablement à l'accès aux Biens, de la souscription par ses intervenants d'une assurance de responsabilité civile couvrant les risques encourus du fait ou à l'occasion de leur intervention.

Il s'oblige en outre à transmettre au Vendeur, dès réception, la copie de l'ensemble des rapports issus de ces investigations.

Enfin, dans l'hypothèse où la Vente ne serait pas signée, l'Acquéreur s'engage à remettre les Biens dans leur état initial, sauf si le Vendeur l'en dispense expressément.

Le cas échéant, l'Acquéreur ne pourra prendre quelque contact que ce soit avec tous occupants, gardiens ou employés des Biens sans avoir obtenu préalablement une autorisation écrite du Vendeur.

##### **4.8.3. Survenance d'un sinistre sur les Biens**

Dans l'hypothèse où, pendant la période intermédiaire, les Biens feraient l'objet d'un sinistre, l'Acquéreur pourra à son choix :

- Soit reprendre purement et simplement sa liberté, la Promesse étant caduque, dès lors que les conséquences du sinistre rendent impossible la réalisation des travaux

de réhabilitation. En pareille hypothèse, le dépôt de garantie, s'il a été stipulé, sera alors restitué à l'Acquéreur, ce dernier n'ayant droit à aucune autre indemnité ;

- Soit poursuivre la réalisation de la vente des Biens, auquel cas l'Acquéreur fera son affaire personnelle de l'état des Biens à la date de la signature de la vente. L'Acquéreur procédera aux travaux de réparation du sinistre sous sa maîtrise d'ouvrage, et le Vendeur cèdera le cas échéant à l'Acquéreur le bénéfice des indemnités d'assurance. A cet égard, et dès lors que les Parties en auront convenu ainsi, le Vendeur notifiera tout sinistre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à la compagnie d'assurance concernée, dans le délai fixé aux termes de la police d'assurance concernée.

L'Acquéreur devra faire connaître sa décision dans un délai de dix (10) Jours Ouvrés à compter de la réception de la notification faite à l'Acquéreur de la survenance du sinistre.

Faute de s'être prononcé dans le délai précité, l'Acquéreur sera réputé avoir opté pour la caducité de la Promesse.

## **5. ECONOMIE GENERALE DE L'OPERATION**

Le Notaire soussigné rappelle qu'il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ce qui suit 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. »

En exécution de son devoir d'information, le Vendeur a mis à la disposition de l'Acquéreur, dans le cadre de la procédure de « vente notariale interactive », l'ensemble des pièces, documents et informations en sa possession afin de permettre à ce dernier et ses conseils d'étudier et d'apprécier la situation juridique, technique et environnementale du Bien.

L'Acquéreur déclare avoir procédé, tant par lui-même qu'avec l'accompagnement de ses conseils, à l'étude des Biens sur les plans juridique, technique et environnemental, par la visite des Biens, l'analyse des documents mis à sa disposition dans la documentation, ainsi que par la consultation des documents récupérés par lui ou ses conseils dans le cadre de leurs investigations.

L'Acquéreur a donc pris en considération l'ensemble de ces éléments pour déterminer les charges et conditions des Présentes et de la vente.

## **6. FORCE OBLIGATOIRE DU CONTRAT**

Les Parties conviennent :

- de renoncer à la faculté de demander une renégociation des Présentes tel que prévu à l'article 1195 du Code civil, acceptant par conséquent d'assumer les risques

d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion des Présentes, qui rendrait l'exécution de ses stipulations excessivement onéreuse. Aussi, les Parties conviennent que ni le Vendeur ni l'Acquéreur ne pourront opposer à l'autre Partie de changement de circonstances imprévisibles pour rediscuter les termes des Présentes, et renoncent à cet effet à l'application des dispositions de l'article 1195 du Code civil ;

- de renoncer à la faculté de suspendre l'exécution d'une quelconque obligation résultant des Présentes de manière anticipée, tel que prévu à l'article 1220 du Code civil;
- de renoncer à l'application des dispositions de l'article 1186 du Code civil qui rendent caduques le présent contrat en cas de disparition d'un élément essentiel ou d'un autre contrat nécessaire à la réalisation des Présentes ;
- d'accepter que le créancier poursuive l'exécution en nature d'une obligation résultant des Présentes, par dérogation à l'article 1221 du Code civil, en tant seulement que ledit article l'empêche lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

## **7. DROIT DE RETRACTATION**

### **7.1. APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bien étant à usage d'habitation et l'Acquéreur étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter. A cet effet, une copie du présent acte avec ses pièces jointes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, l'Acquéreur pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier, à son choix exclusif.

A cet égard, le Vendeur constitue pour son mandataire l'office du notaire soussigné, aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé à l'Acquéreur que :

1. Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
2. Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
  - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
  - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
  - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
  - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte d'huissier doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
3. En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
4. En cas de pluralité d'acquéreurs, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des Présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées aux Présentes :

*"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.*

*Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*

*Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.*

*Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."*

## **7.2. NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE**

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

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

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

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

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

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

## **8. EXPOSE PREALABLE**

### **8.1. VENTE NOTARIALE INTERACTIVE ET CONDITION DE CONTRACTUALISATION**

La signature des présentes et notamment la détermination du prix résultent de la procédure de vente notariale interactive mise en œuvre par **le notaire soussigné** laquelle constitue un appel d'offres dématérialisé encadré par le notaire.

Préalablement à sa participation, l'acquéreur a sollicité et obtenu un agrément du notaire, après avoir pris connaissance des conditions de la vente et des projets d'actes.

La période interactive de réception des offres s'est déroulée du +++ au +++ sur la plateforme +++. Au cours de cette période, l'acquéreur a formulé une offre d'un montant de +++ euros.

À l'issue de la période interactive, le vendeur a accepté l'offre de l'acquéreur le +++ formant ainsi la vente de gré à gré objet des présentes.

## 8.2. PROJET DE CONSTRUCTION VOISIN

Le Vendeur déclare que le Bien objet des Présentes est mitoyen d'un tènement foncier sur lequel est autorisé un projet de construction de logements neufs, dont le permis de construire est aujourd'hui purgé de tout recours.

Ce projet, porté dans le cadre d'une convention opérationnelle conclue entre la Commune de Saint-Palais-sur-Mer, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et le Vendeur, prévoit l'édification d'un ensemble de 36 logements (bâtiment collectif de 24 logements dit LLS et 12 maisons individuelles).

Un plan de masse dudit projet est annexé aux présentes.

L'Acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces informations et en faire son affaire personnelle.

## 9. IDENTIFICATION DU BIEN

### 9.1. DESIGNATION

**A SAINT-PALAIS-SUR-MER (CHARENTE-MARITIME) 17420 53 Avenue de Bernezac,**

Une maison comprenant :

- au rez de chaussée : une entrée, salon séjour, cuisine, cellier, wc, salle d'eau, bureau, deux chambres dont une avec dressing, une véranda avec terrasse,
- à l'étage : une mezzanine desservant, wc, une salle d'eau et une chambre,
- à l'extérieur : une cour devant la maison, et un garage, une piscine avec son local, un jardin.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1130	53 AVENUE DE BERNEZAC	00 ha 07 a 61 ca
AK	1131	AV DE BERNEZAC	00 ha 00 a 06 ca
AK	1198	AV DE BERNEZAC	00 ha 00 a 40 ca
AK	1200	AV DE BERNEZAC	00 ha 02 a 62 ca
AK	1201	AV DE BERNEZAC	00 ha 00 a 01 ca
AK	1203	AV DE BERNEZAC	00 ha 01 a 12 ca

Total surface : 00 ha 11 a 82 ca

Tels que les Biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs appartenances et dépendances, droits, actions, servitudes et mitoyennetés y attachés, le tout sans exception, ni réserve.

Un extrait de plan cadastral ainsi qu'une visualisation Géoportail sont demeurés annexés.

**Annexe n°3 : Plan cadastral et visualisation Géoportail**

## 10. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Philippe NAVET notaire à ROYAN le 19 juillet 2019, publié au service de la publicité foncière de MARENNES le 26 juillet 2019, volume 2019P, numéro 5603.

## 11. PRIX DE VENTE

### 11.1. MONTANT DU PRIX DE VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de +++ (+++ euros).

Ce prix s'entend taxe sur la valeur ajoutée sur la marge comprise. L'acquisition par le VENDEUR n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée, mais, ce dernier entrant dans le champ d'application de l'article 256 A du Code général des impôts déclare néanmoins opter pour la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge telle que détermine l'instruction n° 7-C-2-11 du 18 avril 2011.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge fournie par le VENDEUR s'élève à +++ (+++ €) et permettra à l'ACQUEREUR de ne supporter les droits que sur la partie du prix hors cette taxe.

Le VENDEUR est informé que l'administration fiscale ainsi que le Conseil d'État considèrent que seules les mutations d'immeubles acquis et revendus en conservant une identité de qualification juridique peuvent être soumises à la taxe sur la valeur ajoutée sur la marge.

Le prix hors taxe sur la valeur ajoutée sur la marge s'élève +++ (+++ euros).

### 11.2. PAIEMENT DU PRIX DE VENTE

Le prix de vente est stipulé payable intégralement le jour de la signature de la vente.

## 12. CONDITIONS SUSPENSIVES

### 12.1. REALISATION OU DEFAILLANCE DES CONDITIONS SUSPENSIVES

1ent/ En préambule, les Parties se reconnaissent expressément averties des dispositions des articles suivants du Code civil :

- Article 1304-3 : « La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement. La condition résolutoire est réputée défaillie si son accomplissement a été provoqué par la partie qui y avait intérêt. »
- Article 1104 : « Les contrats doivent être négociés, formés et exécutés de bonne foi. »

2ent/ A défaut de stipulation particulière au sein d'une condition suspensive, l'ensemble des conditions suspensives stipulées aux termes des Présentes devra être réalisé au plus tard à la date de réalisation des conditions suspensives convenue à l'Article 4.3, éventuellement prorogée.

3ent/ La réalisation de chacune des conditions suspensives sera constatée selon les modalités spécialement prévues pour chacune d'elles.

4ent/ Si l'une des Parties souhaite invoquer la défaillance d'une condition suspensive, elle devra inviter l'autre, moyennant un préavis de dix (10) Jours Calendaires, à en faire le constat amiable.

La Partie qui voudra s'opposer au constat de la défaillance d'une condition suspensive devra impérativement notifier sa volonté au Notaire soussigné par courrier recommandé ou exploit d'huissier. Faute d'avoir notifié son opposition, il sera alors dressé par le Notaire soussigné un procès-verbal constatant la caducité de la Promesse. Ce procès-verbal sera alors notifié, par courrier recommandé ou exploit d'huissier, à la Partie défaillante qui consent expressément à ce que la caducité de la Promesse puisse ainsi être constatée de façon unilatérale par son co-contractant.

**Commenté [MB4]:** Pour le moment TVA sur marge nulle sur la base du prix de base de 500.000 euros suite échange avec Lucile le 13/05

Dans l'hypothèse où l'autre Partie répondrait à l'invitation, mais qu'un désaccord sur la défaillance de la condition suspensive serait constaté, l'autre Partie estimant que celle-ci est réalisée ou réputée telle, ou qu'elle peut encore se réaliser avant la date prévue pour la signature de l'Acte de Vente, le procès-verbal actera de ce désaccord, et un délai d'un mois à compter de la signature du procès-verbal sera ouvert à l'intérieur duquel la plus diligente des Parties pourra saisir le juge afin de statuer sur la défaillance ou non de la condition suspensive. Les Parties se reconnaissent averties que pendant le temps du règlement de ce litige, la Promesse demeurera pendante, et que le Vendeur ne pourra disposer librement des Biens avant qu'un jugement a minima exécutoire ait été rendu.

Faute pour l'une ou l'autre des Parties d'avoir saisi le juge à l'intérieur du délai d'un mois précité, les Parties seront réputées avoir l'une et l'autre abandonné leurs prétentions, et considérer que la condition suspensive était bien défaillie, et que les Présentes sont caduques.

5ent/ De convention expresse, les Parties s'accordent pour déroger :

- aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil qui prévoit qu'une Partie est libre de renoncer aux conditions suspensives stipulées dans son intérêt tant que celles-ci ne sont pas accomplies. Par suite, les Parties conviennent que la Partie à qui une condition suspensive profite pourra y renoncer, même après sa défaillance, pour autant que cette volonté soit exprimée à l'intérieur du délai de réalisation des Présentes éventuellement prorogées ;
- aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 3 du Code civil qui prévoit qu'en cas de défaillance d'une condition suspensive, l'obligation est réputée n'avoir jamais existé. Par conséquent, la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ci-après stipulées sera sans effet sur les Présentes tant que cette défaillance ne sera pas invoquée par la Partie à laquelle elle profite.

6ent/ En tout état de cause, la signature de la vente, alors que la réalisation ou la défaillance des conditions suspensives n'auraient pas été formellement constatées, vaudra renonciation des Parties au bénéfice des conditions suspensives.

Ceci précisé, les Présentes sont consenties sous les conditions suspensives ci-après énoncées.

## **12.2. CONDITION SUSPENSIVE A LAQUELLE AUCUNE DES PARTIES NE PEUT RENONCER**

### **12.2.1. Droit de préemption**

En tant que de besoin, la Promesse est consentie sous la condition qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de stipulations conventionnelles, ne puisse être exercé sur les Biens concernés. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Vendeur s'engage à procéder sans délai aux formalités nécessaires à sa purge.

En tant que de besoin, mandat est conféré au Notaire Soussigné à l'effet d'établir et de signer, le cas échéant, pour le compte du Vendeur la déclaration d'intention d'aliéner et de l'envoyer ou la déposer contre récépissé au titulaire du droit de préemption.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de préférence, 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.

En cas d'exercice du droit de préemption, la Promesse sera caduque de plein droit et le Vendeur sera délié de toute obligation à l'égard de l'Acquéreur auquel sera restitué le

dépôt de garantie dans un délai maximum de trente (30) Jours Calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration.

### **12.3. CONDITIONS SUSPENSIVES AU BENEFICE DES DEUX PARTIES**

La Promesse est consentie sous les conditions suspensives suivantes dont la défaillance de l'une seulement d'entre elles pourra entraîner la caducité de la Promesse, à moins que les deux Parties s'entendent pour renoncer conjointement au bénéfice de la condition défaille.

#### **12.3.1. Justification du droit de propriété**

Les Présentes sont consenties sous la condition suspensive de la justification par le Vendeur d'un droit de propriété incommutable.

### **12.4. CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DE L'ACQUEREUR**

Les Présentes sont consenties sous les conditions suspensives suivantes dont la défaillance de l'une seulement d'entre elles pourra entraîner la caducité des Présentes à moins que l'Acquéreur ne fasse connaître au Vendeur sa renonciation au bénéfice de la condition défaille.

#### **12.4.1. Justification de l'absence de persistance d'un droit de suite**

Les Présentes sont conclues sous la condition suspensive que le total des créances assorties d'un droit de suite sur les Biens soit d'un montant inférieur au prix de vente payable comptant, ou que le Vendeur produise l'accord des créanciers titulaires de ce droit de suite permettant d'apurer ce passif amiablement.

La réalisation de cette condition suspensive résultera de la production d'un renseignement sommaire urgent délivré moins d'un mois avant la date de signature de l'acte de vente, remontant à un acte translatif de propriété dressé depuis au moins trente ans, et ne révélant pas de créances assorties d'un droit de suite dont le montant serait supérieur au prix de vente, ou, au cas contraire, accompagné de l'accord des créanciers titulaires de ce droit de suite permettant d'apurer ce passif amiablement.

#### **VARIANTE SI CS D'OBTENTION D'UN PRET**

#### **12.4.2. Obtention d'un prêt**

L'Acquéreur déclare avoir l'intention de recourir à un ou plusieurs prêts rentrant dans le champ d'application de l'article L.313-40 du Code de la consommation pour le paiement du prix de vente, de la commission et des frais y afférents, ainsi que pour le financement de travaux à effectuer sur le Bien.

Pour l'application de cette Condition Suspensive, il est ici expressément convenu que les prêts devant être obtenus devront répondre aux caractéristiques financières suivantes :

- Organisme prêteur : Tout organisme.
- Montant maximal de la somme empruntée : +++.
- Durée maximale de remboursement : +++.
- Taux nominal d'intérêt maximal : +++ % l'an (hors assurances).
- Garantie : que ce ou ces prêts soient garantis par une sûreté réelle portant sur le BIEN ou le cautionnement d'un établissement financier.

Toute demande non conforme aux stipulations susvisées entraînera la réalisation fictive de la Condition Suspensive au sens du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

L'Acquéreur s'oblige à déposer le ou les dossiers de demande de prêts **dans un délai compatible avec la date de réitération des présentes**, et à en justifier à première demande du Vendeur par tout moyen de preuve écrite.

L'Acquéreur déclare qu'à sa connaissance :

- Il n'existe pas d'empêchement à l'octroi de ces prêts qui seront sollicités.
- Il n'existe pas d'obstacle à la mise en place d'une assurance décès-invalidité.
- Il déclare avoir connaissance des dispositions de l'alinéa premier de l'article 1304-3 du Code civil qui dispose que : "*La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement.*"

La condition suspensive sera réalisée en cas d'obtention d'un ou plusieurs accords définitifs de prêts au plus tard **le +++**. L'obtention devra être notifiée par l'Acquéreur au Vendeur au plus tard dans les cinq (5) jours suivant l'expiration du délai susvisé.

A défaut de cette notification, le Vendeur aura la faculté de mettre l'Acquéreur en demeure de lui justifier sous huitaine de la réalisation ou la défaillance de la condition. Cette demande devra être faite par lettre recommandée avec avis de réception au domicile ci-après élu.

Passé ce délai de huit jours sans que l'Acquéreur ait apporté les justificatifs, la condition sera censée défaillie et les Présentes seront donc caduques de plein droit. Dans ce cas, l'Acquéreur pourra recouvrer les fonds déposés, le cas échéant, en garantie de l'exécution des Présentes en justifiant qu'il a accompli les démarches nécessaires pour l'obtention du prêt, et que la condition n'est pas défaillie de son fait. A défaut, ces fonds resteront acquis au Vendeur.

Pour pouvoir bénéficier de la protection de la présente Condition Suspensive, l'Acquéreur devra :

- justifier du dépôt de sa ou ses demandes de prêts et du respect de ses obligations aux termes de la présente Condition Suspensive,
- se prévaloir, au plus tard à la date ci-dessus visée, par télécopie ou courrier électronique confirmés par courrier recommandé avec avis de réception adressé au Vendeur à son domicile élu, de **deux refus de prêt**.

Il est rappelé qu'à défaut par l'Acquéreur de se prévaloir de la non-réalisation de la présente Condition Suspensive, il sera réputé y avoir renoncé.

Jusqu'à l'expiration du délai susvisé, l'Acquéreur pourra renoncer au bénéfice de la condition suspensive légale de l'article L 313-41 du Code de la consommation, soit en acceptant des offres de prêt à des conditions moins favorables que celles ci-dessus exprimées, et en notifiant ces offre et acceptation au Vendeur, soit en exprimant une intention contraire à celle ci-dessus exprimée, c'est-à-dire de ne plus faire appel à un emprunt et en doublant cette volonté nouvelle de la mention manuscrite voulue par l'article L 313-42 de ce Code ; cette volonté nouvelle et la mention feraient, dans cette hypothèse, l'objet d'un écrit notifié au Vendeur.

**FIN DE VARIANTE**

## **12.5. CONDITIONS SUSPENSIVES AU PROFIT DU VENDEUR**

### **12.5.1. Obtention de l'avis favorable du contrôleur général et financier**

La présente promesse est consentie sous condition de la délivrance d'un avis favorable à l'opération par le contrôleur général et financier dont dépend le Vendeur ; étant entendu que ledit contrôleur dispose d'un délai de 15 jours à compter sa saisine, sur la base d'un projet d'acte définitif, pour transmettre son retour.

### 13. **CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE SI ELLE SE REALISE**

La vente, si elle se réalise, sera signée entre les Parties conformément au projet d'acte de vente demeuré ci-annexé, qui contient l'ensemble des charges et conditions de la vente, ainsi que les déclarations et garanties conférées par le Vendeur, avec leurs conditions d'application.

#### **Annexe n°4 : Projet d'acte de vente**

Les éléments laissés en blanc aux termes dudit projet seront complétés d'un commun accord entre les Parties sur la base des informations connues au jour de la signature de la vente.

D'un commun accord entre les Parties, certains articles pourront être amendés sur la base de l'évolution de la situation qui pourrait intervenir entre la date des Présentes et la date de signature de la vente.

### 14. **DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Le Notaire soussigné informe les Parties :

- des dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation relatif au dossier de diagnostic technique qui doit être annexé à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti ;
- du fait qu'à défaut de production de ces diagnostics et états imposés par la loi, à l'exception du diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés.

L'Acquéreur déclare avoir pris parfaite connaissance des différents diagnostics composant le dossier de diagnostics techniques.

L'Acquéreur décharge le Notaire soussigné d'avoir à relater littéralement aux Présentes les conclusions des constats, états ou diagnostics, constituant le dossier de diagnostic technique demeuré ci-annexé avec les attestations sur l'honneur d'impartialité et de certification et l'attestation d'assurance pour chaque diagnostiqueur.

#### **Annexe n°5 : Dossier de diagnostics techniques**

Si, avant la réitération des Présentes, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur venaient à entrer en application, le Vendeur s'engage, à ses seuls frais, à fournir à l'Acquéreur les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la Vente ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

### 15. **NEGOCIATION**

Les Parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la vente ont été négociés par le biais de la « vente notariale interactive », sous la gestion de la Société par Actions Simplifiée de Notaires « LEBEAU & CABANAC » susdénommée en entête, titulaire d'un mandat sous le numéro +++, signé en date à +++ du +++ par le Vendeur.

La commission prévue d'un montant de +++ taxe à la valeur ajoutée incluse sera supportée par l'Acquéreur, ce qu'il reconnaît expressément.

Cette rémunération sera réglée par la comptabilité du notaire soussigné, au jour de la réitération des Présentes, sur présentation du mandat et d'une facture d'honoraire, au nom de l'Acquéreur.

Pour la parfaite information de l'Acquéreur, il est ci-dessous précisé le tableau des honoraires liés à la négociation des Biens :

**Commenté [MB5]:** Termites à renouveler ainsi que l'ERP (en cours côté EPFNA)

**Commenté [MB6]:** 25000 euros pour 500 000 €

Prix de vente net	Honoraires TTC
De 0 à 50 000€ TTC	<b>5 000€</b>
De 50 001 à 150 000€ TTC	<b>6%</b>
De 150 001 à 500 000€	<b>5%</b>
De 500 001 à 1 000 000€	<b>4%</b>

#### **16. PROVISION SUR FRAIS**

A titre de provision sur les frais des Présentes et débours à engager, l'Acquéreur verse ce jour sur le compte de l'Office Notarial LEBEAU & CABANAC, 45 Allées de Chartres à BORDEAUX, rédacteur des présentes, la somme de DEUX CENT QUINZE EUROS (215,00 EUR).

Observation est faite que la somme permettra notamment le règlement des droits fixe d'enregistrement sur état 125 €.

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

Cette somme ou le solde viendra en compte sur le prix et frais, lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant contrat par fait, négligence ou défaillance de l'Acquéreur et ce quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire susnommé en rémunération de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces.

Tout avenant ou prorogation aux présentes sera facturé DEUX CENTS EUROS (200 EUR) Hors Taxes + TVA et sera payé le jour de sa signature.

#### **17. HONORAIRES DE REDACTION**

En vertu des dispositions de l'article L444-1 du Code du Commerce - Décret n 0 2016-230 du 26/02/2016, il est rappelé la convention d'honoraire prévue entre l'Acquéreur et le notaire soussigné.

L'Acquéreur confie à l'office notarial, qui l'accepte, la mission :

- d'établir un avant contrat sous la forme authentique ;
- Et en conséquence, de mener à bien toutes les opérations et les procédures préalables et postérieures nécessaires à l'exécution de celle-ci.

Il donne son accord, pour la facturation prévue au titre de la convention d'honoraire, soit la somme de TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360 euros) au titre des honoraires de rédaction.

#### **18. STIPULATIONS DIVERSES**

##### **18.1. NOTIFICATIONS**

Sauf lorsque les Présentes prévoient expressément une autre forme, tout avis, notification ou autre communication devra être donné par courriel et par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par lettre remise contre décharge, aux personnes et adresses indiquées ci-après.

La date de l'accusé de réception ou du récépissé de décharge fera foi et constituera le point de départ des différents délais indiqués dans la Promesse.

En cas de notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la première présentation de la lettre recommandée vaudra réception et donc notification au destinataire.

<b>VENDEUR</b>	
Nom du destinataire	Madame Lucile TAVARD
Adresse postale	107 boulevard du Grand Cerf 86000 POITIERS
Adresse mail	lucile.tavard@epfna.fr
<b>ACQUEREUR</b>	
Nom du destinataire	
Adresse postale	
Adresse mail	
<b>NOTAIRE SOUSSIGNE</b>	
Nom du destinataire	Maître Kristel COURT
Adresse postale	45 allées de Chartres 33000 BORDEAUX
Adresse mail	k.court@syage.notaires.fr
<b>NOTAIRE PARTICIPANT</b>	
Nom du destinataire	
Adresse postale	
Adresse mail	

### **18.2. CONFIDENTIALITE**

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucun document ou information (et notamment la Promesse et le Projet d'Acte de Vente) qu'elle aurait obtenue, de quelque manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de la Promesse ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue à la Promesse, sans l'autorisation préalable, expresse et écrite de toutes les autres Parties.

En conséquence, notamment, les Parties s'interdisent de faire une quelconque annonce publique, de quelque manière que ce soit et notamment au moyen de la publication d'un communiqué, relative à l'existence, au contenu ou à l'objet de la Promesse, sans l'autorisation préalable, expresse et écrite de l'autre Partie.

Toutefois, les Parties pourront communiquer de tels documents et informations aux personnes ci-après, sous réserve que ces personnes soient informées préalablement, expressément et par écrit, de la nature confidentielle de ces informations :

- à leurs conseils ;
- à tous établissements financiers, et à leurs conseils, auprès duquel l'Acquéreur cherche à financer la vente ;
- à toutes juridictions compétentes à l'appui de toutes réclamations ou défenses relatives aux Présentes ; et
- à toutes autres personnes, dans la mesure où cette communication est requise par une réglementation.

### **18.3. PUBLICITE FONCIERE**

Il a été porté à la connaissance de l'Acquéreur qui le reconnaît, de la faculté qu'il a de requérir la publication de la Promesse au service de la publicité foncière compétent.

Toutefois, l'Acquéreur déclare expressément ne pas vouloir effectuer cette publication et suspendre cette formalité jusqu'à nouvel ordre de sa part, résultant d'une lettre recommandée adressée à l'Office notarial dénommé en tête des Présentes, par laquelle il manifesterait son désir de faire effectuer cette publication, accompagnée de la provision sur frais nécessaire à cette publication.

Le cas échéant, pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les Parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tous collaborateurs du Notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des Présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et avec ceux d'état civil.

Dans l'hypothèse où les Présentes auraient été publiées auprès du service de la publicité foncière compétent, en cas de résolution de la présente Promesse, les frais, honoraires et droits de mutation de l'acte qui sera établi pour constater cette résolution seront à la charge de la Partie défaillante.

#### **18.4. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des Présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège social indiqué en têtes des Présentes.

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 des Biens.

#### **18.5. LOI APPLICABLE**

La Promesse est régie par le droit français conformément auquel elle sera interprétée.

#### **18.6. COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS**

L'Acquéreur 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.

#### **18.7. FRAIS**

Tous les frais de la présente Promesse, ainsi que ceux de la Vente, et ceux qui en constitueront leurs suites et leurs conséquences, seront intégralement à la charge de l'Acquéreur, en ce compris les émoluments dus aux Notaires.

#### **18.8. COMMISSION DES INTERMÉDIAIRES - NEGOCIATION**

En tant que de besoin, chacune des Parties s'acquittera seule de toutes sommes qui pourraient être dues à tout intermédiaire qu'elle a mandaté dans le cadre des Présentes, de la Vente et de leurs suites, de manière à ce que l'autre ne soit jamais inquiétée ni recherchée.

#### **18.9. MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant 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 délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

#### **18.10. CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le Notaire Soussigné certifie que l'identité complète des Parties, personnes morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait K Bis délivré par la Greffe du Tribunal de Commerce.

#### **18.11. AFFIRMATION DE SINCERITE**

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des Présentes des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **18.12. FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.