

CG/DD/

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

**Le**

**A LYON 2<sup>ème</sup> arrondissement (69002), 8 place des Jacobins,  
Maître Catherine GIROD, soussignée, Notaire Associé de la Société par  
Actions Simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL DES JACOBINS, NOTAIRES  
ASSOCIES » titulaire d'un Office Notarial dont le siège est situé à LYON 2<sup>ème</sup>, 8  
place des Jacobins ,**

**Avec la participation de Maître Christophe SARDOT, Notaire associé à  
LYON 6<sup>ème</sup> arrondissement, 139 rue Vendôme, assistant le BENEFCIAIRE,**

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

#### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

##### **PROMETTANT**

La Société dénommée **COMMUNE D'OULLINS**, collectivité territoriale dont le siège est à OULLINS (69600), Hôtel de Ville BP 87, identifiée au SIREN sous le numéro 216901496

##### **BÉNÉFICIAIRE**

La Société dénommée **6EME SENS PROMOTION**, société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros, ayant son siège social à LYON 7<sup>ème</sup> (69007) 30 Quai Claude Bernard, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 535 170 914,

#### **QUOTITÉS ACQUISES**

Le BENEFCIAIRE acquiert la totalité et en pleine propriété des biens ci-après désignés.

#### **DECLARATIONS DES PARTIES**

Le **PROMETTANT** et le **BENEFCIAIRE** déclarent :

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

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

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

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

### **DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES**

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

#### **Concernant le PROMETTANT**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

#### **Concernant le BENEFICIAIRE**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

### **PRÉSENCE - REPRÉSENTATION**

En ce qui concerne le PROMETTANT :

- La Société dénommée **COMMUNE D'OULLINS** est représentée à l'acte par Madame Clotilde POUZERGUE, domiciliée en l'Hôtel de Ville, agissant en sa qualité de Maire en exercice.

En ce qui concerne le BENEFICIAIRE :

-La Société dénommée **6EME SENS PROMOTION** Représentée par la Société 6ème SENS IMMOBILIER – INVESTISSEMENT, Société par actions simplifiée au capital de 4.000.000,00 euros, dont le siège est à LYON 7ème (69007) 30 Quai Claude Bernard, identifiée au SIREN sous le numéro 484 963 699 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON,

Agissant en sa qualité de Président de la Société 6EME SENS PROMOTION fonction à laquelle elle a été nommé aux termes de l'article 36.1 des statuts, et ayant tous pouvoir à l'effet des présentes en vertu de l'article 16 desdits statuts.

Ladite Société 6ème SENS IMMOBILIER – INVESTISSEMENT elle-même représentée par Monsieur Nicolas GAGNEUX, dirigeant de société, domicilié ès-qualités à LYON 7ème (69007) 30 Quai Claude Bernard,

Agissant aux présentes en sa qualité de président de la Société 6ème SENS IMMOBILIER – INVESTISSEMENT, fonction à laquelle il a été nommé en vertu d'une délibération des associés en date du 14 juin 2012, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 18 des statuts de ladite Société.

Monsieur GAGNEUX donnant pouvoir à Monsieur Rémi ROLLAND, Directeur de la promotion, domicilié ès-qualités à LYON 7ème (69007), 30 quai Claude Bernard,

### **DELIBERATION MUNICIPALE**

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal numéro ++++ en date du visée par la Préfecture du Rhône 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 , dont un exemplaire est ci-annexé, la commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

La délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

Observation étant faite que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales à l'effet de purger tous recours ne s'est pas encore écoulé. Le **PROMETTANT** s'engage à délivrer au **BENEFICIAIRE**, avant la réitération des présentes, le certificat de non recours.

### **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.

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 informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les PARTIES.

### **EXPOSE**

#### **1 – Absence de faculté de rétractation :**

Le représentant de la société acquéreur déclare que, compte tenu de son objet social et du rapport direct de celui-ci avec la présente acquisition, celle-ci doit être assimilée à un professionnel de l'immobilier, par suite, il reconnaît qu'elle ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation dont le notaire soussigné lui a donné préalablement connaissance.

#### **2 – Projet de programme immobilier à réaliser par le BENEFICIAIRE :**

Le **BENEFICIAIRE** envisage de réaliser, la construction d'une opération de logements à usage d'habitation comprenant partie de logements sociaux conformément aux dispositions de l'arrêté de carence auquel est soumis le PROMETTANT soit à ce jour 30% du nombre de logements et si le BENEFICIAIRE le souhaite, un local d'activité, le tout d'une surface plancher minimum de 9.600m<sup>2</sup> environ composé de quatre (4) bâtiments édifiés sur sous sol et l'un R +4 et attique et trois (3) bâtiments R+3 et attique, le tout après démolition des constructions existantes portant sur la parcelle cadastrée section AO n°553 sur laquelle sont édifiés les biens et droits immobiliers objet des présentes et la parcelle cadastrée même section n°506 appartenant à la SCI GREEN.

Dans cette configuration du projet de construction, l'acquisition concomitante du BIEN objet des présentes, des autres lots de la copropriété cadastrée Section AO n°553 et de la parcelle même section numéro 506 destinées à servir de terrain d'assiette de son programme immobilier libre de toute location et occupation,

constitue une condition essentielle et déterminante de son projet et les engagements souscrits par ses soins aux termes des présentes s'inscrivent directement dans ce cadre.

Le PROMETTANT de son coté, a indiqué être intéressé par le projet, aux conditions essentielles et déterminantes sans lesquelles le PROMETTANT n'aurait pas contracté, suivantes :

-que le BENEFICIAIRE justifie de la maîtrise de l'ensemble des lots de copropriété composant l'ensemble immobilier ci-après désigné, ainsi qu'il sera précisé ci-après au plus tard au dépôt de la demande de permis de construire,

-que la réitération par acte authentique de la présente vente intervienne au plus tard au 10 juillet 2023 sauf prorogation éventuellement convenue

-que le BENEFICIAIRE dépose un permis de construire prévalidé par la collectivité, conforme à l'opération projetée au plus tard le 31 juillet 2022,

-que « La Maison du Pneu » ait libéré les lieux (lot 26, 31 et 32) au plus tard le 30 juin 2023 ; ce point sera développé ci-après

-que le BENEFICIAIRE ne soumette pas l'acquisition à une condition de précommercialisation

-que la régularisation de la vente réitérant les présentes est conditionnée par la réitération préalable ou concomitante de l'ensemble des lots restant à acquérir et notamment les lots 18 à 21, 37 à 39 appartenant à la SCI GREEN ainsi que la parcelle cadastrée section AO n°506 ainsi que la réitération par acte authentique de la promesse régularisée en date du 6 septembre 2021 portant sur les lots 2 et 4 ; à cet effet, le BENEFICIAIRE déclare et garantit que la promesse régularisée est toujours de validité en produisant une attestation confirmant la date de levée d'option

A ce sujet, le **BENEFICIAIRE** déclare :

-Etre propriétaire dans le même ensemble immobilier des lots 22, 24, 31, 32 pour les avoir acquis suivant actes reçus par Me EXBRAYAT, Notaire à LYON, le 20 juillet 2018 (lots 22 et 24) et par Me GIRAUD-VIALLET, notaire à VIENNE, le 7 novembre 2018 (lots 31 et 32), et que les lots 36 et 40 appartiennent à une autre société du Groupe 6EME SENS, la société 6<sup>ème</sup> Sens Pomoteur Immobilier, pour les avoir acquis suivant actes reçus en date par Me COLOMB, Notaire à SAINT GENIS LAVAL, le 26 janvier 2012 (lot 40) et par Me BALAY, notaire à SAINT-ETIENNE, le 14 octobre 2011 (lot 36),

-avoir régularisé une promesse de vente à son profit, en date du 6 septembre 2021 consentie par les consorts SERRE de PAZANAN, [suivant acte reçu par Maître + +++ notaire à ++++](#) portant sur les lots 2 et 4 dudit ensemble immobilier,

-que le PROMETTANT soit associé à l'élaboration du permis de construire

-que le BENEFICIAIRE justifie de l'accord d'un bailleur social au plus tard le 30 août 2022

-que le bailleur social justifie du dépôt du dossier de financement nécessaire à l'édification de logements PLUS et PLAI (logements sociaux) comme indiqué ci-dessus au plus tard le 15 septembre 2022

-que le bailleur social justifie par la production du document, de l'obtention de l'agrément et financement au plus tard le 15 décembre 2022

CECI EXPOSE, les parties sont convenues de ce qui suit :

### **TERMINOLOGIE**

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

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

- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble ou ensemble immobilier objet de la présente promesse de vente.
- Les "**MEUBLES**" désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

### **PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT**, en s'obligeant et obligeant solidairement entre eux tous ayants droit ou ayant-cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, confère, par les présentes, au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, dans le délai et aux conditions ci-après indiqués, ce que ledit **BENEFICIAIRE** accepte, sans prendre l'engagement d'acquérir, et au contraire en se réservant la possibilité de demander ou non la réalisation de la présente promesse de vente dans les délais et sous les conditions ci-après indiquées, ou de se substituer, toute personne physique ou morale qu'il désignerait, pour l'immeuble dont la désignation est ci-dessous indiquée.

### **ENGAGEMENT IRREVOCABLE DU PROMETTANT**

Le **PROMETTANT** s'engage à vendre pendant la durée de validité de la promesse de vente ; cette obligation est irrévocable pendant ce délai, et ne pourra que se résoudre en une prestation en nature, et non en dommages et intérêts.

L'application de l'article 1142 du Code civil est expressément écartée.

Le promettant ne pourra donc :

- se rétracter dans ce délai ;
- se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code Civil, en offrant de restituer le double de la somme versée à titre d'indemnité d'immobilisation.

### **IDENTIFICATION DU BIEN**

#### **DÉSIGNATION**

Dans un ENSEMBLE IMMOBILIER situé à **OULLINS (RHÔNE) (69600), 18 Rue Louis Aulagne :**

Dans un ensemble immobilier sis 18 rue Aulagne, comprenant :

- 1- un bâtiment dénommé "bâtiment A" en façade sur la rue Louis Aulagne, comprenant un local à usage d'habitation ou commercial,
- 2- un bâtiment dénommé "bâtiment B" en facade sur la rue Louis Aulagne, comprenant un local au rez-de-chaussée et un local au 1er étage à usage industriel ou commercial ou d'habitation,
- 3- un bâtiment dénommé "bâtiment C" comprenant un local au 1er étage, à usage industriel ou commercial ou d'habitation, formant annexe au lot numéro 5 du bâtiment D. Il a son accès.
- 4- un bâtiment dénommé "bâtiment D" comprenant un local au rez-de-chaussée et un local au 1er étage à usage industriel ou commercial ou d'habitation,
- 5- un bâtiment dénommé "bâtiment E" comprenant cinq locaux au rez de chaussée et deux locaux au 1er étage à usage industriel ou commercial ou d'habitation, une entrée et des escaliers communs desservant les bâtiments C.D.E.F.G.H.I. et J, - un WC, affecté au lot 5 (bâtiment D) situé sur le palier du 1er étage et un WC affecté au lot 11 (bâtiment E) éfalement situé sur le palier du 1er étage,
- 6- un bâtiment dénommé "bâtiment F" comprenant un local au 1er étage à usage industriel ou commercial ou d'habitation formant annexe au lot 5 du bâtiment D par lequel il a son accès,
- 7- un bâtiment dénommé "bâtiment G" comprenant un local au 1er étage à usage industriel ou commercial ou d'habitation formant annexe au lot 11 du bâtiment E par lequel il a son accès,

8- un bâtiment dénommé "bâtiment H" consistant en un passage couvert sis au 1er étage entre les bâtiments E et Q et permettant l'accès au 1er étage du bâtiment Q pouvant éventuellement être aménagée en bureau,

9- un bâtiment dénommé "bâtiment I" consistant en un appentis surélevé formant annexe au lot 11 du bâtiment E,

10- un bâtiment dénommé "bâtiment J" consistant en un appentis surélevé formant annexe au lot 12 du bâtiment E,

11- un bâtiment dénommé "bâtiment K" consistant en un vaste local à usage industriel, commercial ou artisanal à aménager et à diviser éventuellement,

12- un bâtiment dénommé "bâtiment L" consistant en un vaste local à usage industriel, commercial ou artisanal à aménager et à diviser éventuellement,

13- un bâtiment dénommé "bâtiment M", consistant en un vaste local à usage de bureaux ou industriel, ou artisanal à aménager et à diviser éventuellement,

14- un bâtiment dénommé "bâtiment N", consistant en un appentis formant annexe au bâtiment L,

15- un bâtiment dénommé "bâtiment O" comprenant deux locaux en rez-de-chaussée et deux locaux au 1er étage à usage industriel ou artisanal,

16- un bâtiment dénommé "bâtiment P", consistant en un local à usage industriel, commercial ou d'habitation à aménager et à diviser éventuellement,

17- un bâtiment dénommé "bâtiment Q" comprenant 21 locaux au rez-de-chaussée et un vaste local au 1er étage à usage industriel, commercial ou d'habitation,

18- un bâtiment dénommé "bâtiment R" consistant en un local sis au 1er étage formant annexe au lot 48 du bâtiment Q,

19- un transformateur EDF commun à l'ensemble de la copropriété identifié "bâtiment S",

20- une cour commune à l'ensemble de la copropriété, à usage exclusif de voie de circulation.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AO	553	18 rue Louis Aulagne	00 ha 78 a 58 ca

**Le(s) lot(s) de copropriété suivant(s) :**

**DANS LE BATIMENT A :**

Le lot numéro un (1) :

Consistant en un local à usage d'habitation ou commercial, d'une superficie de 63m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment A avec portion de terrain privatif.

Et les 1000/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment A.

Et les 109/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

**DANS LE BATIMENT C :**

Le lot numéro trois (3) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 49m<sup>2</sup> environ, sis au premier étage du bâtiment C, formant annexe au lot numéro 5 du bâtiment D, avec portion de terrain privatif.

Et les 1000/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment C.

Et les 85/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

**DANS LE BATIMENT D :**

Le lot numéro cinq (5) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 139m<sup>2</sup> environ, sis au premier étage du bâtiment D, avec portion de terrain privatif.  
Et les 504/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment D.  
Et les 241/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

#### **DANS LE BATIMENT E :**

##### Le lot numéro six (6) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 102m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.  
Et les 171/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E.  
Et les 177/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

##### Le lot numéro sept (7) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 22m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.  
Et les 37/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E.  
Et les 38/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

##### Le lot numéro huit (8) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 46m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.  
Et les 77/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E.  
Et les 79/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

##### Le lot numéro neuf (9) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 52m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.  
Et les 87/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E.  
Et les 90/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

##### Le lot numéro dix (10) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 71m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.  
Et les 119/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment E.  
Et les 123/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

##### Le lot numéro onze (11) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 177m<sup>2</sup>, sis au premier étage du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.  
Avec les 297/1000èmes des parties communes au bâtiment E.  
Et les 306/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

##### Le lot numéro douze (12) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 126m<sup>2</sup>, sis au premier étage du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.  
Avec les 212/1000èmes des parties communes au bâtiment E.  
Et les 218/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

#### **DANS LE BATIMENT F :**

##### Le lot numéro treize (13) :

Envoyé en préfecture le 30/06/2022

Reçu en préfecture le 30/06/2022

Affiché le

**SLOW** 8

ID : 069-216901496-20220623-20220623\_14-DE

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 5m<sup>2</sup> environ, sis au premier étage du bâtiment F, formant annexe au lot numéro 5 du bâtiment D, avec portion de terrain privatif.

Et les 1000/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment F.

Et les 9/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.



**DANS LE BATIMENT G :**

Le lot numéro quatorze (14) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 13m<sup>2</sup> , sis au premier étage du bâtiment G, avec portion de terrain privatif.  
Avec les 1000/1000èmes des parties communes au bâtiment G.  
Et les 22/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**DANS LE BATIMENT H :**

Le lot numéro quinze (15) :

Divisément : la propriété exclusive et particulière d'un passage couvert d'une superficie de 38m<sup>2</sup>, sis au premier étage du bâtiment H, entre les bâtiments E et Q, permettant l'accès au premier étage du bâtiment Q, pouvant être éventuellement aménagé en bureau.

Et les soixante six/dix millièmes (66/10.000èmes) du sol et des parties communes générales.

Et les milles/millièmes (1000/1000) des parties communes particulières au bâtiment H.

**DANS LE BATIMENT I :**

Le lot numéro seize (16) :

Un appentis surélevé, d'une superficie de 30m<sup>2</sup> , sis au premier étage du bâtiment I, formant annexe au lot n°11 du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.

Et les 1000/1000èmes des parties communes au bâtiment I.

Et les 52/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**DANS LE BATIMENT J :**

Le lot numéro dix-sept (17) :

Un appentis surélevé, d'une superficie de 24m<sup>2</sup> , sis au premier étage du bâtiment J, formant annexe au lot n°12 du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.

Et les 1000/1000èmes des parties communes au bâtiment J.

Et les 41/10.000èmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

**DANS LE BATIMENT O :**

Le lot numéro vingt-trois (23) :

Soit la propriété exclusive et particulière d'un local au rez-de-chaussée du bâtiment.

Et les cent quarante huit/dix millièmes (148/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro vingt-cinq (25) :

Soit la propriété exclusive et particulière d'un local au premier étage du bâtiment.

Et les cent quarante huit/dix millièmes (148/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**DANS LE BATIMENT P :**

Le lot numéro vingt-six (26) :

Soit la propriété exclusive et particulière d'un local à usage commercial, constituant le bâtiment P.

Avec les trois cent soixante quatorze/dix millièmes (374/10.000èmes) des parties communes générales.

Et les mille/millièmes (1000/1000èmes) des parties communes particulières au bâtiment P.

**DANS LE BATIMENT Q :**

Le lot numéro vingt-sept (27) :

Divisément : la propriété exclusive et particulière d'un local à usage industriel ou commercial ou d'habitation, d'une superficie de 59m<sup>2</sup>, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les cent trois/dix millièmes (103/10.000èmes) du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000) des parties communes particulières au bâtiment Q.

Le lot numéro vingt-huit (28) :

Divisément : la propriété exclusive et particulière d'un local à usage industriel ou commercial ou d'habitation, d'une superficie de 21m<sup>2</sup>, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les trente six/dix millièmes (36/10.000èmes) du sol et des parties communes générales.

Et les neuf/millièmes (9/1000) des parties communes particulières au bâtiment Q.

Le lot numéro vingt-neuf (29) :

Divisément : la propriété exclusive et particulière d'un local à usage industriel ou commercial ou d'habitation, d'une superficie de 80m<sup>2</sup>, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les cent trente neuf /dix millièmes (139/10.000èmes) du sol et des parties communes générales.

Et les trente cinq/millièmes (35/1000) des parties communes particulières au bâtiment Q.

Le lot numéro trente (30) :

Divisément : la propriété exclusive et particulière d'un local à usage industriel ou commercial ou d'habitation, d'une superficie de 60m<sup>2</sup>, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les cent cinq/dix millièmes (105/10.000èmes) du sol et des parties communes générales.

Et les vingt six/millièmes (26/1000) des parties communes particulières au bâtiment Q.

Le lot numéro trente-trois (33) :

Au rez-de-chaussée du bâtiment Q, un local à usage industriel.

Et les cent vingt sept/dix millièmes (127/10.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro trente-quatre (34) :

Un local à usage industriel ou commercial ou d'habitation d'une superficie de 24m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les 10/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment Q.

Et les 41/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

Le lot numéro trente-cinq (35) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 35m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les 15/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment Q.

Et les 60/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

Le lot numéro quarante-et-un (41) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 86m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les 37/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment Q.

Et les 149/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier

Le lot numéro quarante-deux (42) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 21m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les 9/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment Q.

Et les 36/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier

Le lot numéro quarante-trois (43) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 80m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les 35/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment Q.

Et les 139/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier

Le lot numéro quarante-quatre (44) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 60m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les 26/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment Q.

Et les 105/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

Le lot numéro quarante-cinq (45) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 21m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment E, avec portion de terrain privatif.

Et les 9/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment Q.

Et les 36/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

Le lot numéro quarante-six (46) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 60m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les 26/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment Q.

Et les 105/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

Le lot numéro quarante-sept (47) :

Un local à usage commercial ou industriel ou d'habitation d'une superficie de 56m<sup>2</sup> environ, sis au rez-de-chaussée du bâtiment Q.

Et les 24/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment Q.

Et les 98/10.000èmes des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

Le lot numéro quarante-huit (48) :

Divisément : la propriété exclusive et particulière d'un local à usage industriel ou commercial ou d'habitation, d'une superficie de 1.163m<sup>2</sup>, à aménager et à diviser éventuellement, sis au premier étage du bâtiment Q.

Et les trente deux mille quatorze/dix millièmes (2014/10.000èmes) du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent cinq/millièmes (505/1000) des parties communes particulières au bâtiment Q.

**DANS LE BATIMENT R :**

Le lot numéro quarante-neuf (49) :

Divisément : la propriété exclusive et particulière d'un local d'une superficie de 119m<sup>2</sup>, sis au premier étage du bâtiment R, formant annexe au lot n°48 du bâtiment Q.

Et les deux cent six/dix millièmes (206/10.000èmes) du sol et des parties communes générales.

Et les milles/millièmes (1000/1000) des parties communes particulières au bâtiment R.

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

Telle que cette désignation est mentionnée par le Notaire associé soussigné tant d'après les titres de propriété que d'après les énonciations des parties, avec la précision qu'aucune observation ni réserve n'a été faite sur cette désignation.

Etant ici précisé que les constructions ci-dessus sont destinées à être démolies par le BENEFCIAIRE en vertu d'une autorisation administrative à obtenir par ce dernier ainsi qu'il sera dit ci-après.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

Procès verbal de cadastre du 29 avril 1985 n°1878 publié au service de la publicité foncière de LYON 1 le 6 mai 1985 volume 2616 n°11

Après division de la parcelle cadastrée AO n°30 en AO n°504, 505 et 506

Procès verbal du cadastre n°2812 du 17 juin 1994 publié au service de la publicité foncière de LYON 1 le 20 juin 1994 volume 94P n°2565

Réunion des parcelles cadastrées AO n°505 et 31 pour former la parcelle section AO n°553

Copie du plan cadastral demeurera annexé au présent acte.

#### **ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

L'ENSEMBLE IMMOBILIER a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître GOUJON, notaire à LYON (6ème), le 1er juillet 1985 publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 29 juillet 1985 volume 2657 numéro 1.

#### **NATURE ET QUOTITE**

Le bien immobilier ci-dessus désigné objet des présentes appartient au PROMETTANT à concurrence de la totalité en pleine propriété et est acquis par le BENEFCIAIRE en totalité et en pleine propriété.

#### **BORNAGE**

En application des dispositions de l'article L 115-4 du Code de l'urbanisme, le BENEFCIAIRE ayant l'intention de construire sur le terrain vendu un ensemble immobilier en tout ou partie à usage d'habitation, après destruction de l'existant, le PROMETTANT précise qu'aucun bornage n'a été effectué, le terrain n'étant ni un lot de lotissement ni issu d'une division à l'intérieur d'une zone d'aménagement concertée ou issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine.

Le descriptif du terrain ne résulte donc pas d'un bornage.

Il est ici précisé qu'un bornage devra être effectué aux frais du BENEFCIAIRE et son descriptif annexé à l'acte de vente.

Le PROMETTANT autorise, dès à présent, LE BENEFICIAIRE à signer tout document nécessaire pour la division du terrain et son bornage le tout à ses frais.

### **EFFET RELATIF**

#### **En ce qui concerne les lots numero 3,5,8,9,10,13, 34, 35 et 47 :**

Adjudication suivant acte reçu par Maître PICOT, notaire à LYON 3EME le 15 octobre 1996 publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 29 novembre 1966 volume 96P, numéro 5258.

#### **En ce qui concerne les lots numéro 11,12,14,16,17 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître BLANC et DUMONTET, notaires à OULLINS et VILLEURBANNE le 26 novembre 1996 publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 19 novembre 1996 volume 96P, numéro 5583.

#### **En ce qui concerne les lots numéro 6,7,41,42,43,44,45,46 :**

Adjudication suivant acte reçu par Maître PICOT, notaire à LYON 3EME le 17 décembre 1996 publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 11 février 1997 volume 97P, numéro 669.

#### **En ce qui concerne le lot numéro 1 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître LEVRAULT, notaire à LYON 6EME le 17 mars 1997 publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 16 avril 1997 volume 97P, numéro 1783.

#### **En ce qui concerne les lots numéro 15,27,28,29,30,48,49 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître RAVIER, notaire à ECULLY le 7 octobre 1997 publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 17 novembre 1997 volume 1997P, numéro 5037.

#### **En ce qui concerne le lot numéro 26 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître RAVIER, notaire à ECULLY le 9 octobre 2000 et le 19 octobre 2000 publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 7 décembre 2000 volume 2000P, numéro 5649.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 29 novembre 2000 et publiée au service de la publicité foncière le 7 décembre 2000 volume 2000P numéro 6011.

#### **En ce qui concerne les lots numéro 23 et 25 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Me LEVRAULT et Me TARLET, notaire à LA MULATIERE le 13 juillet 2004 publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 18 août 2004 volume 2004P, numéro 4229.

#### **En ce qui concerne le lot numéro 33 :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître BERAT, notaire à LYON 6EME le 8 janvier 2007 publié au service de la publicité foncière de LYON 4, le 2 mars 2007 volume 2007P, numéro 1084.

### **Délai**

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 10 juillet 2023 à dix huit heures sauf clause de prorogation comme indiqué ci-après au paragraphe permis de construire

Toutefois, le délai ci-dessus sera automatiquement prorogé dans les cas suivants :

1°/ 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 manquantes. Toutefois et de convention expresse et déterminante entre les parties,

cette prorogation du délai de réalisation pour obtention des dernières pièces ne pourra en aucun cas excéder un mois, soit la date du 10 août 2023

2°/ si à la date du 10 juillet 2023 le **BENEFICIAIRE** a obtenu les autorisations **administrative et d'urbanisme** nécessaires à la réalisation de son projet, mais que ces dites autorisations ne sont pas purgées de tous recours des tiers, déféré préfectoral, opposition, annulation ou retrait, la présente promesse sera automatiquement prorogée d'un délai de DEUX (2) mois et VINGT (20) jours pour essayer d'obtenir le retrait

3°/ Si à la date d'expiration de la promesse, éventuellement prorogée des clauses de prorogation visées aux présentes, un recours quelconque gracieux ou contentieux était intenté dans ce délai légal, la présente promesse sera automatiquement prorogée d'un délai de 6 mois à compter du 31 mars 2023 date à laquelle le permis de construire doit être obtenu et définitif pour essayer d'obtenir le retrait pur et simple du recours.

**Sans que ces prorogations éventuellement combinées ne puissent en tout état de cause excéder la date du 30 septembre 2023**

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

### **RÉALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- — Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans les dix (10) jours de la levée d'option. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
  - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.

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.

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagné du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

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

### **CARENCE**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

#### **En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, éventuellement prorogé, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

#### **En cas de levée d'option dans le délai**

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, mais que l'acte de vente, accompagné du paiement du prix et des frais, n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.

Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa

liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de l'indemnité d'immobilisation au titre d'une stipulation de pénalité.

### **FORCE EXÉCUTOIRE 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. Le **PROMETTANT** ne peut plus, 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**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil.

### **PROPRIÉTÉ JOUISSANCE**

#### Transfert de propriété :

Sous réserve de la réalisation de toutes les conditions suspensives, en cas de réalisation de la vente, le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la signature de l'acte de vente dans les conditions stipulées au paragraphe « Charges et Conditions » ci-après et le transfert des risques interviendra également à compter du jour de la signature de la vente.

#### Transfert de jouissance :

Le transfert de jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, lesdits biens devant être à cette date libre de toutes locations ou occupation, et s'obligeant à le débarrasser de tous meubles et objets quelconques non compris aux présentes à cette date sauf à tenir compte du délai d'un mois laissé au locataire commercial pour libérer les lieux ainsi qu'il résulte de l'accord transactionnel régularisé en date du 22 avril 2022 et dont copie demeurera annexée.

Les parties pourront se rapprocher préalablement à la réitération afin de convenir des biens mobiliers qui pourront rester en vue d'être enlevés par le **BENEFICIAIRE** devenu **ACQUEREUR** comme inclus dans les travaux de démolition, mais le **PROMETTANT** ne pourra pas imposer au **BENEFICIAIRE** la conservation sur site de quelque bien mobilier que ce soit sans l'accord dudit **BENEFICIAIRE**.

### **Occupation Lots 26, 31 et 32**



Les parties précisent que le lot 26 objet de la présente promesse ainsi que les lots 31 et 32 propriétés du BENEFICIAIRE au présent acte, sont loués par deux baux commerciaux à « La Maison du Pneu », le fonds de commerce étant exploité par Monsieur BAUMAN dans le lot 26, les lots 31 et 32 étant quant à eux à usage d'entrepôts.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de résiliation du bail commercial ainsi qu'indiqué ci-après.

Afin de rendre le bien objet des présentes libre de toute occupation et location et ainsi permettre la réalisation de l'ensemble immobilier projeté par le BENEFICIAIRE, les parties au présent acte se sont rapprochées entre elles ainsi que du locataire commercial en la personne de Monsieur BAUMAN, exploitant du fonds de commerce.

Un accord de résiliation des baux commerciaux à effet au 30 juin 2023 a été trouvé moyennant paiement au locataire commercial d'une indemnité d'un montant total de QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440 000,00 EUR).

En date du 22 avril 2022, le BENEFICIAIRE et le locataire commercial ont régularisé un accord transactionnel portant notamment sur les points suivants :

le montant de l'indemnité due au locataire

le principe de la résiliation des baux commerciaux dès obtention d'un permis de construire définitif par le BENEFICIAIRE au présent acte,

La date de résiliation des baux au 30 juin 2023 au plus tard

Le délai d'un mois laissé au locataire pour libérer les lieux.

Cet accord transactionnel a été régularisé par le BENEFICIAIRE au présent acte et le locataire commercial et sera régularisé par le PROMETTANT dès validation par le Conseil municipal, devenue exécutoire.

Le PROMETTANT a sollicité le service des Domaines afin de voir évaluer l'indemnité d'éviction pour l'entreprise « La Maison du Pneu ».

Suivant avis n°2021-149V0389 du 17 mars 2021, l'indemnité d'éviction a été évaluée savoir :

-42.000 € au titre de l'indemnité principale

-12.000 € au titre du trouble commercial éventuel

L'avis rendu le 17 mars 2021 ayant une durée de validité d'un an a été prorogé suivant courrier en date du 8 mars 2022, jusqu'au 30 septembre 2022 afin de permettre à la collectivité de délibérer sur l'opération.

Copie de l'avis des domaines du 17 mars 2021 et du courrier de prorogation sont annexés au présent acte.

En conséquence les parties au présent acte se sont rapprochées et ont procédé à une répartition de la charge financière de l'indemnité transactionnelle en tenant compte de la surface totale exploitée par le locataire commercial soit 316,37m<sup>2</sup> appartenant au PROMETTANT à hauteur de 214,37m<sup>2</sup> et au BENEFICIAIRE à hauteur de 102m<sup>2</sup>

Montant de l'indemnité due au locataire commercial : QUATRE CENT QUARANTE MILLE EUROS (440.000 €)

Supportée à hauteur de 54.000 € par la collectivité seule suivant avis des domaines soit 251,90€/m<sup>2</sup> loué par le PROMETTANT (54.000 € / 214,37m<sup>2</sup>)

Supporté à hauteur de 25.693,80 € par le BENEFICIAIRE seul au prorata du nombre de m<sup>2</sup> loué soit : 102m<sup>2</sup> X 251,90€/m<sup>2</sup>

Soit un reste à répartir de 360.306,20 € que les parties conviennent de répartir en fonction du nombre de m<sup>2</sup> loués par chacune ainsi qu'indiqué ci-dessus, savoir :

Pour le PROMETTANT par prélèvement sur le prix à hauteur de 244.124,50 €

Pour le BENEFICIAIRE à hauteur de 116.181,70 €

Le prix ci-après convenu tient compte du montant de l'indemnité mis à la charge du PROMETTANT soit la somme de 244.124,50 €

Le paiement de cette indemnité s'effectuera donc comme suit directement au locataire sortant et hors la comptabilité du notaire soussigné :

A hauteur de 54.000 € par le PROMETTANT

A hauteur de 386.000 € par le BENEFICIAIRE

### **AVIS DES DOMAINES**

Le prix de la présente vente a fait l'objet d'un avis du Domaine en date du 11 mai 2021, dont une copie est ci-annexée.

L'avis des domaines porte l'évaluation des biens vendus à la somme de 3.785.000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10%

C'est donc dans ce cadre que le prix ci-après convenu a été fixé compte tenu de l'indemnité à verser au locataire.

### **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

#### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **TROIS MILLIONS CINQ CENT QUARANTE MILLE HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (3 540 875,50 EUR)** hors fiscalité, prix ferme et définitif sauf ce qui est dit ci-après stipulé payable comptant par le BENEFICIAIRE le jour de la réitération de l'acte authentique.

#### **COMPLEMENT DE PRIX**

Le prix de vente ci-dessus fixé a été arrêté entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE en considération de l'obtention d'un permis de construire revêtant un caractère définitif permettant la réalisation d'une surface de plancher de minimum 9.600 m2 en considération d'un périmètre de base cantonné au seuls biens et droits immobiliers objets des présentes.

Dans l'hypothèse où le permis de construire de construire définitif autoriserait un nombre de mètre carré de surface de plancher inférieur à 9.600 m2, le prix arrêté entre les parties s'entend comme ferme et définitif.

Dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE parviendrait à obtenir un permis de construire définitif augmentant la constructibilité sur le foncier ci-dessus défini, le PROMETTANT devra alors également profiter de cette éventuelle densification de la parcelle, via un retour un complément de prix.

Le prix sera alors majoré de la manière suivante :

Dans l'hypothèse où le permis de construire autoriserait un nombre de mètre carré de surface de plancher supérieur à 9.600M<sup>2</sup>

Pour le cas où la surface de plancher autorisée par le permis de construire sur l'ensemble du projet, serait supérieure à 9600 mètres carrés, chaque mètre carré supplémentaire sera rémunéré au profit de la commune d'OULLINS par une majoration du prix d'une somme de **TROIS CENT CINQUANTE EUROS Hors taxes (350 € HT )** par mètre carré de surface de plancher supplémentaire autorisée.

Ce montant devra être indiqué au Notaire associé soussigné et au Notaire participant pour être mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner ainsi qu'il sera dit ci-après.

Sur la partie du prix ainsi augmenté par l'augmentation du nombre de m2 de surface de plancher autorisé par le permis de construire revêtant un caractère définitif,

le montant de l'indemnité forfaitaire de résiliation de bail incluse dans le prix due par le PROMETTANT au locataire demeurera inchangée.

### **MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX ET DE L'EVENTUEL COMPLEMENT DE PRIX**

Le prix ci-dessus fixé et le complément de prix le cas échéant sont stipulés payables en totalité : **en numéraire**.

Ces sommes sont stipulées payables comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

### **FRAIS**

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

### **NEGOCIATION**

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

### **INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

En considération de l'engagement ferme et définitif pris par le PROMETTANT, le BENEFICIAIRE s'oblige à lui verser, au cas où il ne réaliserait pas la vente dans les délais convenus aux présentes, et éventuellement prorogés, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, une indemnité d'immobilisation dont les parties conviennent de fixer le montant à la somme forfaitaire de **CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE QUARANTE-TROIS EUROS ET SOIXANTE-QUINZE CENTIMES (177 043,75 EUR) correspondant à 5 % du prix de vente** hors taxe et hors fiscalité que le **BENEFICIAIRE** s'oblige à verser au **PROMETTANT** au plus tard dans le délai de huit jours de l'expiration du délai de réalisation de la promesse de vente, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, toutes les conditions suspensives et essentielles ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au cas de non réalisation, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, sera garanti par la remise au plus tard le 31 décembre 2022, au notaire soussigné, pour le compte du **PROMETTANT**, d'un original d'engagement de caution solidaire d'un établissement financier ou bancaire, pour le compte de ce dernier de l'exemplaire original notoirement solvable et ayant son siège social en France, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** au cas de défaillance du **BENEFICIAIRE** l'indemnité d'immobilisation dans les mêmes termes que ceux indiqués au présent acte et notamment en cas de non dépôt du seul fait ou de la négligence du BENEFICIAIRE à la date indiquée au présent acte, du permis de construire.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu après la date fixée ci-dessus pour la réalisation de l'acte authentique éventuellement prorogé soit au **31 décembre 2023**

L'acte de caution devra contenir renonciation aux bénéfices de discussion et de division et il devra contenir l'engagement solidaire de la banque avec le BENEFICIAIRE envers le PROMETTANT pour le paiement de la somme ci-dessus.

Il est expressément convenu que l'indemnité ci-dessus fixée devra être versée par l'organisme bancaire caution entre les mains du PROMETTANT dès la justification auprès de cet organisme que le BENEFICIAIRE est défaillant ainsi qu'indiqué ci-dessus.

Cet acte de caution devra être restitué au BENEFICIAIRE le jour de la réitération des présentes par acte authentique ou en cas de paiement au réservant par le BENEFICIAIRE du montant de l'indemnité garantie par ladite caution.

Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du Notaire soussigné, **dans le même délai**, le versement par virement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité, laquelle somme lui sera restituée par le tiers séquestre ci-après désigné concomitamment à la délivrance dans les conditions ci-dessus de l'engagement de cautionnement sus-visé.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de la caution :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix payable comptant en cas de réalisation de l'immeuble promis,

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives énoncées ci-dessous et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé sauf si la non réalisation d'une des conditions suspensives était due à la négligence du BENEFICIAIRE.

Il en serait de même si le **BENEFICIAIRE** invoquait la caducité de la promesse de vente pour inexécution d'un engagement du **PROMETTANT** figurant aux présentes.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT** et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir :

-de ne pas avoir déposé de son seul fait le permis de construire dans le délai ci-dessus convenu

-réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées .

Faute d'avoir fourni au **PROMETTANT** la justification de cette garantie, dans le délai ci-dessus prévu, les présentes seront considérées, si bon semble au **PROMETTANT**, comme caduques sans indemnité de part ni d'autre, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, le **PROMETTANT** acceptant ainsi que la promesse de vente soit consentie pour une période gratuite, soit sans charge d'indemnité d'immobilisation pour le délai courant à compter de la signature des présentes jusqu'à la date de remise au **PROMETTANT** de la caution ou du virement de l'indemnité d'immobilisation auprès du tiers séquestre.

Les parties déclarent avoir été informées par le Notaire associé soussigné des dispositions de l'article L 290-2 du Code de la Construction et de l'Habitation prévoyant à peine de nullité une indemnité d'immobilisation d'un montant minimal de 5% du prix de vente, faisant l'objet d'un versement ou d'une caution déposés entre les mains du notaire pour toute promesse de vente ayant pour objet la cession d'un immeuble par une personne physique dont la validité est supérieure à 18 mois ou toute prorogation d'une telle promesse portant sa durée totale à plus de 18 mois.

### CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente promesse est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où le BENEFICIAIRE pourra renoncer à se prévaloir de celle-ci.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir connaissance des dispositions de l'article 1304-3 alinéa 1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes duquel "La condition suspensive est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

- Que les BIENS ne soient grevés d'aucune servitude ou charge administrative ou de droit privé que celles résultant du Plan Local d'Urbanisme de la commune de nature à diminuer sensiblement la valeur de l'IMMEUBLE, à gêner ou empêcher la réalisation du projet immobilier envisagé par le BENEFICIAIRE.

- Que les états délivrés en vue de la réalisation des présentes ne révèlent pas d'obstacle à la vente ou d'inscription de privilège ou d'hypothèque garantissant des créances dont le solde, en capital et intérêts et accessoires, ne pourrait être remboursé à l'aide du prix de vente, sauf si les créanciers inscrits dispensaient de procéder à la purge.

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

#### **Droit de préemption**

La présente 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 dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur le BIEN objet de la présente promesse de vente.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le **PROMETTANT** s'engage à procéder aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution 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 sur tout ou partie dudit immeuble, la promesse sera caduque de plein droit et le **PROMETTANT** délié de toute obligation à l'égard du **BENEFICIAIRE** auquel il devra être restitué dans un délai maximum de **quinze jours** calendaires de la réception de la notification de préemption au domicile élu dans la déclaration, l'indemnité d'immobilisation.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet son notaire, qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit notaire.

Toutefois, de convention expresse entre les parties, il est convenu que le dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner sera effectué en mairie dans les huit jours de l'obtention du permis de construire.

#### **Résiliation des baux commerciaux consentis à « La Maison du Pneu »**

Le lot 26 objet de la présente promesse ainsi que les lots 31 et 32 propriétés du BENEFICIAIRE au présent acte, sont loués par bail commercial à « La Maison du Pneu », le fonds de commerce étant exploité par Monsieur BAUMAN dans le lot 26, les lots 31 et 32 étant à usage d'entrepôts.

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive de résiliation du bail commercial avec effet dès obtention d'un permis de construire devenu définitif sans sans pouvoir excéder le 30 juin 2023.

Ainsi qu'il résulte de l'accord transactionnel en date du 22 avril 2022 demeuré annexé au présent acte

### **Situation hypothécaire**

Que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant ou que le **PROMETTANT** produise l'accord des créanciers permettant d'apurer ce passif amiablement,

### **Origine de propriété régulière, trentenaire et incommutable**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif de plus de trente ans, garantissant la propriété incommutable du BIEN.

### **Maitrise foncière de l'ensemble du périmètre du projet de construction**

Le permis de construire ci-dessus porté en condition suspensive sera déposé sur l'ensemble des parcelles ci-dessus énoncées en exposé préalable.

En conséquence, les présentes sont soumises à la condition suspensive de la maîtrise de l'ensemble des biens et droits immobiliers situés sur la parcelle cadastrée section AO n°553 et de la parcelle même section n°506.

D'autre part, des actes authentique réitérant lesdites promesses susvisées et permettant la maîtrise foncière globale des terrains et biens et droits immobiliers objet de l'opération immobilière et ce au plus tard concomitamment à la réitération par acte authentique des présentes.

Ce remembrement foncier constitue pour le Bénéficiaire une condition essentielle et déterminante de l'acceptation de la présente promesse sans laquelle il n'aurait pas contracté.

En conséquence, la réalisation des acquisitions des terrains devra être concomitante, et la non-régularisation de l'une quelconque des ventes des biens sus-désignés au profit du Bénéficiaire entraînera automatiquement l'anéantissement des autres ventes si bon semble au BENEFCIAIRE et en conséquence, dans ce cas, la caducité de la présente promesse sans indemnité de part et d'autre ; si la non réitération était due à la faute ou la négligence du BENEFCIAIRE, l'indemnité d'immobilisation ci-dessus convenue serait acquise au PROMETTANT en totalité.

A la garantie de son engagement, et à titre de condition essentielle et déterminante du consentement du PROMETTANT, le BENEFCIAIRE s'engage à régulariser les promesses de vente sur la parcelle et les biens et droits immobiliers appartenant à la SCI GREEN et à en justifier au PROMETTANT au plus tard lors le 31 décembre 2022 sous peine de caducité de la présente promesse sauf renonciation du BENEFCIAIRE à cette condition suspensive. Si la non réitération était due à la faute ou la négligence du BENEFCIAIRE, l'indemnité d'immobilisation ci-dessus convenue serait acquise au PROMETTANT en totalité.

Le BENEFCIAIRE s'engage irrévocablement à tenir informé le PROMETTANT des démarches entreprises le début de chaque mois, 1<sup>er</sup> septembre, puis 1<sup>er</sup> octobre et ainsi de suite, pour parvenir à réitérer les promesses concernées à défaut l'indemnité d'immobilisation convenue au présent acte sera acquise au PROMETTANT.

### **2°/ Conditions suspensives stipulées au profit du BENEFCIAIRE seul auxquelles celui-ci pourra toujours renoncer.**

La présente promesse est en outre consentie et acceptée en tant que promesse sous les conditions suivantes dont seul le **BENEFCIAIRE** pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

#### **a) Permis de construire valant autorisation de démolition définitif purgé de tout recours et retrait**

##### **Règles générales**

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** au plus tard le 31 mars 2023 d'un permis de construire valant autorisation de démolir purgé de tout recours, de retrait et de tout référé, portant sur l'ensemble immobilier dans son entier, pour la réalisation sur le BIEN de l'opération suivante : opération de construction ci-dessus décrite autorisant une surface plancher minimale de 9.600 m<sup>2</sup> conformément au programme décrit ci-dessus devant contenir un maximum de 30 % du nombre de logements sociaux.

L'assiette de ce permis de construire portera sur les parcelles cadastrées AO n°553 et même section n°506

En outre, pour la réalisation de la présente condition suspensive, il est convenu qu'en cours d'instruction, le **BENEFICIAIRE** devra, de bonne foi et avec diligence, apporter toutes les modifications et adaptations mineures ou produire les pièces complémentaires qui pourraient être exigées par l'administration durant le délai légal dont ladite administration dispose pour en faire la demande, dans le mois maximum et en justifier au **PROMETTANT** concomitamment.

Le **BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier complet de demande de permis de construire au plus tard **le 31 juillet 2022** au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente lequel dépôt devra avoir été prévalidé par le **PROMETTANT** service de l'urbanisme.

Dès lors, au cas où le **BENEFICIAIRE** de son seul fait ne respecterait pas son engagement de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme prévalidée par la collectivité au plus tard le 31 juillet 2022, il y aura caducité de la promesse si bon semble au **PROMETTANT** et le montant de l'indemnité d'immobilisation sera alors acquise au **PROMETTANT** sans réduction possible sauf renonciation par le **BENEFICIAIRE** à la condition suspensive de permis de construire.

\* Mise en œuvre :

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

- Si le permis est accordé, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'arrêté, et à justifier du tout auprès du **PROMETTANT**, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le **BENEFICIAIRE** devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à deux reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

**a** - Si ce permis fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux dans les deux mois de son affichage, et / ou d'un retrait administratif dans les 3 mois de sa délivrance, les présentes seront automatiquement prorogées pour une durée ne pouvant excéder le 30 septembre 2023.

A l'issue de ce délai les parties se rapprocheront dans les 15 jours suivant pour convenir des suites à donner à la présente promesse de vente

Néanmoins, le **BENEFICIAIRE** conservera toujours la possibilité de renoncer à la condition, même pendant cette période de rencontre, pour éviter la caducité de la promesse.

**b** - Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée.

Cette condition suspensive d'obtention de permis ne bénéficie qu'au BENEFCIAIRE qui pourra toujours y renoncer.

### **Lotissement**

La réalisation des présentes est soumise à la condition que le **BIEN** ne soit pas inclus dans l'assiette d'un lotissement dont les dispositions du cahier des charges ou du règlement sont susceptibles soit d'en déprécier la valeur, soit de nuire à la réalisation du programme de construction envisagé par le **BENEFCIAIRE**, notamment en le rendant plus onéreux.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance le **BIEN** ne fait pas partie d'un lotissement.

### **Absence de prescriptions particulières**

La réalisation des présentes est soumise à la condition :

- Que les prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L 211-1 et suivants du Code de l'Environnement) n'entraînent pas pour le **BENEFCIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier, étant ici précisé que le BENEFCIAIRE a d'ores et déjà connaissance de ses obligations à cet égard.
- Que si l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis, celui-ci n'impose pas de prescriptions particulières qui soient susceptibles de remettre en cause l'équilibre du projet du BENEFCIAIRE ce dont il devra justifier au PROMETTANT par comparaison au projet actuel.

### **Taxe - redevance**

La Promesse est soumise à la condition suspensive qu'il ne soit pas imposé par la Commune d'OULLINS ou par tout organisme, des taxes ou participations autres que celles ayant cours actuellement sur la Commune, savoir la taxe d'aménagement au taux normal, la PFAC et la redevance archéologique.

### **Amiante**

Le diagnostic contenant « repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition » devra conclure à l'absence d'amiante autre que ce qui est indiqué ci-après

A cet effet le **BENEFCIAIRE** est autorisé par le **PROMETTANT** à faire effectuer à ses frais le diagnostic de recherche de présence d'amiante dès l'obtention du permis de construire devenu définitif.

Au vu des conclusions de ces recherches, il devra être établi par des Entreprises spécialisées de son choix des devis estimatifs des travaux, permettant d'apprécier les surcoûts liés au désamiantage des matériaux.

Le diagnostic contenant « repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition », réalisé par le BENEFCIAIRE à ses frais exclusifs réalisés dès le permis de construire devenu définitif ne devra pas révéler de présence d'amiante dont le coût de désamiantage excèderait en ce qui concerne les biens et droits immobiliers acquis au présent acte la somme de TRENTE MILLE EUROS (30.000 € HT), indépendamment du coût total de désamiantage éventuel par ailleurs.

Les Présentes sont consenties sous la condition suspensive que le devis relatif exclusivement aux lots acquis aux termes des présentes et non relatif à l'ensemble immobilier, n'excède pas 30.000 euro HT. Ce devis visera expressément les surcoûts générés par la présence d'amiante dans les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Au-delà de ce montant les parties se rapprocheront dans les 15 jours suivant pour convenir des suites à donner à la présente promesse de vente.



Néanmoins, le BENEFCIAIRE conservera toujours la possibilité de renoncer à la condition, même pendant cette période de rencontre, pour éviter la caducité de la promesse.

#### **Etude de sol**

Que le BENEFCIAIRE réalise à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier que la construction ne nécessitera pas, au regard du projet du BENEFCIAIRE tel qu'il est défini ci-dessous un investissement dépassant le coût normal de tels travaux.

La présente convention est consentie sous la condition que la nature du sous-sol ne comporte pas, au vu des prélèvements, études, analyses et sondages ci-dessus-indiqués, de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, radiers, etc...), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage).

Étant observé qu'en cas de non-réalisation des présentes pour quelque cause que ce soit, le BENEFCIAIRE devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées.

#### **Pollution**

La réalisation des présentes est soumise à la condition de l'absence de produits polluants des sols et sous sol du bien, assiette foncière des biens objet des présentes empêchant la réalisation du projet du BENEFCIAIRE tel que décrit au présent acte, ou le rendant plus onéreux par la nécessité de suppression desdits produits polluants.

A ce titre le Notaire soussigné adressera un courrier à la Préfecture du Rhône en RAR l'interrogeant sur l'absence d'installations classées du département, absence d'installation ou demande d'autorisation rendant incompatible l'affectation envisagée par le BENEFCIAIRE

En cas de non réponse de la préfecture, le courrier adressé sera annexé à la vente

Que le BENEFCIAIRE réalise à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol ne révélant pas de pollution particulière nécessitant des travaux spécifiques compte tenu des normes et de l'utilisation envisagées du terrain.

Les sondages pour la recherche de pollution, ainsi que l'étude de sols devront être faits dans les deux (2) mois du dépôt du dossier de demande de permis de construire.

Dans l'hypothèse où une pollution se révélerait, les parties conviennent de se rapprocher pour convenir des suites à donner à la présente promesse.

Néanmoins le BENEFCIAIRE conservera toujours la possibilité de renoncer à la condition, même pendant cette période de rencontre pour éviter la caducité de la promesse.

#### **Prescriptions archéologiques**

La réalisation des présentes est soumise à la condition qu'il n'existe pas de prescriptions pour fouilles archéologiques et de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant : la conservation de tout ou partie du site vendu, et/ou la modification du programme du BENEFCIAIRE, tel que défini par son dossier de demande de permis de construire.

#### **Etude d'impact**

La réalisation des présentes est soumise à la condition qu'il n'existe pas d'obligation d'étude d'impact.

### **CONDITIONS PARTICULIERES - AUTORISATIONS**

**Sans constituer une condition suspensive des présentes,**

**En sa qualité de copropriétaire de l'ensemble immobilier le PROMETTANT s'engage**

-à adopter toute résolution soumise au vote en Assemblée générale des copropriétaire de l'ensemble immobilier visant à autoriser le BENEFICIAIRE à réaliser à ses frais tout sondage, toute étude de sols, tout diagnostics et audit environnemental ;

-à adopter toute résolution visant à autoriser le BENEFICIAIRE à implanter les panneaux d'affichage des permis (permis de construire, permis de construire modificatifs, etc...) et pour les besoins de sa commercialisation, des panneaux d'affichage et publicitaires et/ou une bulle de vente, sur les biens objet des présentes

-à effectuer toutes demandes auprès de toutes administrations en vue de l'obtention de toutes autorisations quelconques, mais à ses frais exclusifs et pour son seul profit ou sa seule perte.

-à effectuer, ou faire effectuer, aux lieu et place du PROMETTANT toute démarche auprès de toutes administrations concernées en vue d'obtenir toutes informations ou autorisations notamment en matière de servitude comme indiqué ci-dessus, en vue de vérifier la constructibilité du terrain, ainsi qu'à déposer toutes demandes de permis de démolir, de permis de construire, de certificats d'urbanisme, le tout aux frais exclusifs du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE dispense expressément le PROMETTANT de fournir le dossier répondant aux dispositions de l'article L.271-4 II du Code de la construction et de l'habitation.

-Le bien immobilier étant destiné à la démolition, le BENEFICIAIRE dispense expressément le PROMETTANT de lui fournir les diagnostics Termites, diagnostic électrique, diagnostic gaz, amiante, DPE....

Le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFICIAIRE à faire réaliser à ses frais les diagnostics termites, amiante en vue de la démolition, électrique, gaz, amiante, DPE.... S'il le souhaite

Le BENEFICIAIRE s'engage expressément à faire son affaire personnelle des conclusions desdits diagnostic et états, sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-dessus concernant le désamiantage, compte tenu de son projet, le PROMETTANT de son côté étant exonéré de la garantie des vices cachés.

A défaut de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE s'oblige à remettre à ses frais le terrain en état et notamment restituer les lieux libres de tous panneaux d'affichage et publicitaire.

## **INSTALLATIONS CLASSEES - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **Obligations d'information (article L.514-20 du Code de l'environnement)**

Le Notaire informe les parties des dispositions de l'article L 514-20 du Code l'environnement :

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

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

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

Le PROMETTANT, déclare :

-être propriétaire des biens et droits immobiliers vendus mais ne pas avoir la qualité d'exploitant,

- que diverses activités susceptibles d'être polluante et notamment l'activité de verrerie, de miroiterie, d'activité de produits métalliques, de vente et montage de pneus cette dernière activité décrite ci-dessus et objet de baux commerciaux ainsi que les activités ci-après fiche BASIAS :

Numéro identifiant : SSP4061492

Numéro identifiant BASIAS : RHA6900092

Dernière raison sociale de l'entreprise : Fabrications Industrielles et Mécaniques (FIM), anc. PARALU, anc. FERALU, anc. LUGDUNUM Phosphatation, anc. GAYPaul, anc. Rhône Chimie, anc. Le Fil Manufacturé, anc. Produits Chimiques du Centre (PCC)

Nom usuel : Traitement de surface des métaux, anc. Travail du plastique, anc. Fabrication de peintures

Lieu d'exploitation : 18 rue Aulagne OULLINS

Numéro identifiant : SSP4071520

Numéro identifiant BASIAS : RHA6910800

Dernière raison sociale de l'entreprise : COCHET Frères

Nom usuel : Traitement de surface des métaux, anc. Travail du plastique, anc. Fabrication de peintures Fonderie de cuivre et Robinetterie

Lieu d'exploitation : rue Louis Aulagne OULLINS

### **INFORMATIONS RENDUES PUBLIQUES A CE JOUR PAR LES POUVOIRS PUBLICS**

#### **Rappel des textes :**

Article L. 125-7 du Code de l'environnement modifié par la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 223 (V)

*" Sans préjudice de l'article L. 514-20 et de l'article L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L. 556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L. 556-1 A.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."*

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- **La carte des anciens sites industriels et activités de services (CASIAS).**
- **La base de données relative aux informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex. BASOL).**
- **La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.**

• **La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).**

En temps que de besoin, le PROMETTANT subroge dans tous ses droits qu'il pourrait détenir en qualité de copropriétaire dans l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes à l'encontre des sociétés ayant eu une activité polluante, anciens exploitants.

**PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**  
**INFORMATION SUR LES SINISTRES**

**Rappel des dispositions légales et réglementaires :**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre 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, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

(...) ».

**Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions en date du ++++ est annexé.

**Déclarations relatives aux sinistres visés à l'article L.125-5 - IV du Code de l'Environnement :**

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** déclarent que l'**IMMEUBLE** objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance.

L'**ACQUEREUR** aux présentes déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le **VENDEUR** à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit.

**Secteur d'information sur les sols**

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement

d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

Le BENEFICIAIRE aux présentes déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours contre le PROMETTANT à quelque titre que ce soit et pour quelque cause que ce soit.

### **ZONE DE BRUIT - PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DES AERODROMES**

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions sus-visé.

### **Radon**

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone +++, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

## **ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRÊT**

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il n'entend pas subordonner l'acquisition à la condition suspensive d'obtention de prêt.

## **DEFAUT DE REALISATION D'UNE CONDITION SUSPENSIVE**

En cas de non réalisation de l'une quelconque des conditions suspensives au plus tard à l'expiration du délai de validité de la présente promesse de vente, à défaut de délai spécifique stipulé pour l'accomplissement de chacune d'elles, et sauf au **BENEFCIAIRE** d'y avoir renoncé en ce qui concerne les conditions suspensives spécifiées dans l'intérêt exclusif du BENEFCIAIRE, ou aux PROMETTANT et BENEFCIAIRE pour les conditions stipulées dans l'intérêt des deux, l'engagement du **PROMETTANT** deviendra caduc et les parties retrouveront leur entière liberté et leur pleine et entière capacité sans indemnité de part ni d'autre **le tout sauf en cas d'inexécution fautive ou négligence du BENEFCIAIRE.**

Le montant de l'indemnité d'immobilisation en cas de versement devra être restitué au **BENEFCIAIRE** sans délai.

D'une manière générale, le BENEFCIAIRE devra apporter au PROMETTANT la justification dans le délai imparti du respect des obligations mises à la charge du BENEFCIAIRE pour permettre la réalisation des conditions suspensives stipulées à son profit.

A défaut, le PROMETTANT aura la faculté de demander au BENEFCIAIRE par lettre recommandée avec accusé de réception de lui communiquer l'état de ses démarches et de lui fournir les justificatifs nécessaires.

Dans le cas où le BENEFCIAIRE n'aurait pas apporté la justification requise dans un délai de huit jours de l'accusé de réception, le PROMETTANT aura la faculté de se prévaloir si bon lui semble de la caducité des présentes qui seront alors nulles et non avenues sans autre formalité, chaque partie reprenant son entière liberté sous réserve du versement de l'indemnité d'immobilisation.

## **CHARGES ET CONDITIONS**

La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

### 1°) Garantie d'éviction

Le **BENEFCIAIRE** bénéficiera sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière de la garantie en cas d'éviction organisée par l'article 1626 du Code Civil.

A ce sujet, le **PROMETTANT** déclare:

- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le BIEN ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'existe sur le BIEN aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation,
- qu'il n'existe aucun litige en cours et aucune procédure sur ledit BIEN,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au **BENEFCIAIRE** un droit quelconque sur le BIEN dont il s'agit résultant d'un compromis ou d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité et qu'il n'existe aucun empêchement à cette vente.
- que l'immeuble n'est à ce jour grevé d'aucune inscription hypothécaire supérieur au montant du prix.

### 2°) Etat du bien

Le BENEFICIAIRE sera, lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes, subrogé dans tous les droits du PROMETTANT relativement au BIEN.

Le BENEFICIAIRE, sous réserve des déclarations faites et des garanties consenties dans l'acte par le PROMETTANT (notamment ce qui est dit ci-dessus au titre de la condition suspensive stipulée dans son seul intérêt), prendra le BIEN dans l'état où se trouvera au jour de l'entrée en jouissance, sans garantie pour quelque cause que ce soit et notamment :

-soit de l'état du sol, du sous-sol, des vices mêmes cachés, de vétusté, sauf dispositions législatives ou réglementaires contraires analysées le cas échéant aux présentes,

-soit de l'état parasitaire du bien vendu, notamment concernant les termites et autres insectes xylophages et ennemis des matériaux,

-soit des mitoyennetés, de défaut d'alignement ou de différence de contenance du terrain, même supérieure à un vingtième, sauf ce qui peut être indiqué le cas échéant ci-dessus à ce sujet,

Le tout sauf si le PROMETTANT peut être considéré comme un professionnel de l'immobilier ou sauf s'il y a lieu à application des articles 1792 et suivants du Code Civil ou s'il est prouvé par le BENEFICIAIRE, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du PROMETTANT.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare prendre les lots vendus en l'état déclarant bien les connaître, lesdits bâtiments étant destinés à la démolition.

#### 3°) Contenance de l'assiette foncière

Le PROMETTANT ne confère au BENEFICIAIRE aucune garantie de contenance de l'assiette foncière.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT de l'implantation des clôtures existantes sur le terrain.

#### 4°) Servitudes

Le BENEFICIAIRE souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le BIEN et indiquées aux présentes, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le PROMETTANT.

Etant rappelé que le PROMETTANT s'interdit pendant toute la durée de validité de la présente promesse de vente de constituer une quelconque servitude sur le terrain objet des présentes à l'exception de ce qui est dit ci-dessus.

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 aux présentes le cas échéant.

5°) Les contrats d'abonnements, d'assurance incendie et autres concernant ledit immeuble seront résiliés par le PROMETTANT ou le locataire sortant à ses frais le jour de l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE.

6°) Le BENEFICIAIRE acquittera, à compter du jour de l'acte authentique les impôts et charges de toute nature afférents à l'immeuble, et notamment le prorata de la taxe foncière dû entre le jour de la réitération authentique et la fin de la même année. Il acquittera les taxes et participations d'urbanisme liées à l'opération de construction et tous les frais et taxes de raccordement aux réseaux et de viabilisation ou de viabilités.

8°) Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance qu'il jugera appropriée auprès d'un assureur de son choix pour la couverture à compter du Jour de Signature de la Vente, des risques liés à la possession des Biens.

Poste Transformateur :

Les parties reconnaissent qu'il existe sur le site de poste transformateur d'électricité ce que le BENEFCIAIRE reconnaît et déclare en faire son affaire personnelle

#### Cuve à fuel

Le coût d'enlèvement de cuve à fuel se trouvant dans les lots présentement vendus sera à la charge du PROMETTANT ;

Le coût d'enlèvement de cuve à fuel se trouvant dans le sol de l'ensemble immobilier, partie commune, sera supporté par le PROMETTANT à hauteur de ses tantièmes.

#### ASSAINISSEMENT

Le **PROMETTANT** déclare que le BIEN est raccordé à l'assainissement communal sans garantir pour autant la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.

Il déclare également :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;

- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle du raccordement du bien à construire

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

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

#### DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFCIAIRE** déclarent :

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

Le **BENEFCIAIRE** 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.

Et n'être concernés

- Par aucune mesure de protection

- Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement,

Dans le cadre des articles 1134 troisième alinéa et 1625 du Code civil, le **PROMETTANT** déclare qu'il a dès avant ce jour, divulgué au **BENEFCIAIRE** tous renseignements et documents susceptibles d'influencer sa décision de signer les présentes.

Au cas où il se révélerait que le **PROMETTANT** a volontairement dissimulé des informations, il serait tenu d'indemniser le **BENEFCIAIRE**, devenu alors propriétaire, de la totalité du préjudice qu'il pourrait subir y compris de toute perte de valeur du BIEN.

En outre, le **PROMETTANT** se reconnaît informé de son obligation d'information à l'égard du **BENEFCIAIRE**, fondée notamment sur les dispositions des articles 1135 et 1602 du Code civil, ainsi que sur les textes spécifiques énumérés aux présentes, sachant qu'à défaut, il s'exposerait à rendre inefficace toute clause



d'exonération de sa responsabilité portant sur un vice connu de lui qu'il n'aurait pas déclaré ou même non connu de lui, s'il n'a pas fourni dans les conditions légales les certificats éventuellement prescrits par la loi.

### **INTERDICTIONS POUR LE PROMETTANT**

Jusqu'à la réalisation des présentes en la forme authentique, le **PROMETTANT** s'interdit :

- de conférer tout droit réel ou personnel, ou toute charge quelconque sur l'immeuble, à l'exception de l'engagement de constitution de la servitude de raccordement au réseau des eaux usées
- de l'aliéner au profit de toute autre personne, quels que soient les avantages qu'il pourrait en retirer, ou de procéder à son échange.
- de consentir tout bail, même précaire, toute location ou prorogation de bail.
- d'apporter des modifications audit immeuble susceptibles d'en changer la nature ou de le déprécier, ou d'y faire des travaux jusqu'à la réalisation des présentes, l'immeuble devant être livré dans son état actuel sauf autorisation préalable expresse du **BENEFICIAIRE**.

### **OBLIGATIONS DU PROMETTANT**

Le **PROMETTANT** s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et les biens et droits immobiliers promis.

Il s'oblige à maintenir des biens assurés jusqu'à la date de réalisation des présentes.

### **COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de d'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

### **DECLARATIONS DES PARTIES**

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

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

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

### **FISCALITE**

#### **PLUS VALUE**

**Exonération de plus-values immobilières – Article 150 U I du Code général des impôts.**

Le **VENDEUR** n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de sa qualité.

### **DÉCLARATIONS FISCALES**

La présente acquisition concerne un terrain ayant vocation à être bâti, par suite sont ici synthétisées les différentes dispositions selon que les parties ou seulement l'une d'entre elles sont ou ne sont pas assujetties au sens des dispositions de l'article 256 A du Code général des impôts.

<b>PARTIES</b>	<b>Toutes assujetties</b>	<b>Vendeur seul assujetti</b>	<b>Acquéreur seul assujetti</b>	<b>Aucune assujettie</b>
<b>REDEVABLE TVA</b>				
Terrain à bâtir	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total - 226 2 ou marge 268)	Vendeur tjrs redevable TVA (sur prix total -226 2 ou marge 268)	Hors champ TVA	Hors champ TVA
<b>FISCALITE 1594 0 G A I CGI (engagement de construire)</b>				
Terrain à bâtir	Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)		Poss engagement construire (1594 0 G A) : exo enregistrement – droit fixe 125 (691 bis)	
<b>FISCALITE 1594 F quinquies A CGI (droits réduits)</b>				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur prix total : droits réduits à 0,715	Si TVA sur prix total : droits réduits à 0,715		
<b>FISCALITE 1594 D CGI (droit commun)</b>				
Terrain à bâtir	Si pas d'engagement et TVA sur marge	Si TVA sur marge	Si pas d'engagement de construire	Droit commun
<b>FISCALITE 1115 CGI (achat pour revendre)</b>				
Terrain à bâtir	Option possible	Option impossible	Option possible	Option impossible

Par suite, il est déclaré que les présentes entrent dans le cadre de :

**Engagement de construire à prendre par le BENEFICIAIRE : droit fixe de 125,00 EUR en application de l'article 691 bis du Code Général des Impôts.**

En vue de bénéficier de l'exonération de taxe de publicité foncière dans les conditions prévues par l'article 1594-0 G du Code Général des Impôts, le **BENEFICIAIRE** déclare que le terrain objet des présentes avec ceux contigus, est destiné à la construction dans le délai de quatre années à compter de l'acte réitérant les présentes et à en justifier.

### **REGIME FISCAL DE LA VENTE**

Les parties déclarent que la vente à intervenir ne constitue pas une mutation d'un immeuble neuf au sens de l'article 257 I-2-2° du code général des impôts, les constructions étant achevées depuis plus de cinq ans.

Au regard de la TVA, le **PROMETTANT** déclare :

- . qu'il s'agit d'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans
  - . qu'il n'est pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au sens de l'article 256A du code général des impôts « en tant que tel » à la TVA pour la présente opération.
- Par conséquent, l'opération est placée hors du champ d'application de la TVA.

## **FACULTE DE SUBSTITUTION**

La réalisation de la présente promesse de vente pourra avoir lieu au profit du **BENEFICIAIRE** ou au profit de toute autre personne physique ou morale qu'il substituera dans ses droits dans la présente promesse, en totalité et en pleine propriété mais dans ce cas le **BENEFICIAIRE** originaire restera tenu solidairement avec le bénéficiaire substitué au paiement du prix, des frais et à l'exécution des conditions et charges.

Si l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation est applicable aux présentes, le bénéficiaire substitué aura un droit de rétractation en application dudit article. L'exercice par le bénéficiaire substitué de ce droit n'impliquera pas rétractation du **BENEFICIAIRE** originaire, seule la substitution étant dans ce cas nulle et non avenue. Afin de permettre au bénéficiaire substitué d'exercer éventuellement son droit de rétractation avant la date d'expiration de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** reconnaît que la présente faculté de substitution devra être exercée, à peine d'irrecevabilité, au plus tard quinze jours avant ladite date d'expiration.

Si le **BENEFICIAIRE** substituant ne peut pas se prévaloir des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, la substitution ne pourra être possible qu'au profit d'un **BENEFICIAIRE** ne pouvant pas lui aussi se prévaloir desdites dispositions.

Toute substitution ne pourra porter que sur la totalité des biens et droits faisant l'objet de la promesse de vente et leur toute propriété.

Le **PROMETTANT** devra être averti de cette substitution.

Le **BENEFICIAIRE** d'origine fera son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes ; il ne pourra réclamer aucune restitution au **PROMETTANT** en conséquence de la substitution.

Aux présentes, le terme **BENEFICIAIRE** s'applique au **BENEFICIAIRE** d'origine comme au **BÉNÉFICIAIRE** substitué.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui désirerait modifier la destination prévue par le **BENEFICIAIRE** du **BIEN**.

Enfin, elle devra comporter de la part du bénéficiaire substitué la reconnaissance que substitution n'est pas novation et que la relation contractuelle entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE** concernant la condition suspensive légale de l'article L 312-16 du Code de la consommation n'est modifiable qu'avec l'agrément du **PROMETTANT**.

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit et devra être exercée au plus tard au jour où le Permis de construire est définitif, purgé de tous recours et retrait.

## **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

### **RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES À LA COPROPRIÉTÉ**

Le certificat du syndic de la copropriété, délivré le ++++ pour l'immeuble, en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, attestent que le **BENEFICIAIRE** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "bénéficiaire" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble est immatriculé sous le numéro CPI 69 012016 000007 889.

### **PIECES LOI ALLUR**

Le BENEFICIAIRE étant copropriétaire de lots dans l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les lots vendus, le PROMETTANT n'est pas tenu de lui remettre les pièces de la Loi ALLUR

### **DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**

Le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété."*

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."*

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. A défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas au **BENEFICIAIRE** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

Le BENEFICIAIRE déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT, en outre, il rappelle que le bati est destiné à la démolition.

### **FICHE SYNTHÉTIQUE**

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique de l'immeuble a été établie le ++++ dont une copie est annexée.

### **EMPRUNT COLLECTIF**

Les articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

### **FONDS DE TRAVAUX**

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de ladite loi et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel. Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, par suite elles ne donnent pas lieu à leur remboursement par le syndicat lors de la cession de lots.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

Le **BENEFICIAIRE** s'oblige à rembourser au **PROMETTANT**, le jour de l'acte de vente, la quote-part des fonds travaux attachée aux lots vendus.

### **MENTION OBLIGATOIRE DE SUPERFICIE**

Le **PROMETTANT** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS** soumis à la loi numéro 96-1107 du 18 décembre 1996 intégrées dans l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est de 2.900m<sup>2</sup> pour les lots

Les parties ont été informées de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir réalisé d'aménagements de l'appartement susceptibles d'en modifier la superficie indiquée dans l'attestation susvisée.

### **STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ**

#### **Syndics de copropriété**

Le syndic de l'immeuble est la +++++

#### **Respect du règlement de copropriété**

Le **BENEFICIAIRE** devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus, ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

#### **Répartition des budgets de la copropriété**

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié posant les principes de répartition des budgets lors d'une vente sont ci-après littéralement rapportés :

Art. 6-2 :

*" A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;*

*2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

*3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*

Art. 6-3 :

*" Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. "*

#### **Convention des parties sur les charges de copropriété**

Le **PROMETTANT** paiera aux syndics de chaque copropriété toutes les charges mises en recouvrement par ce dernier au jour de l'entrée en jouissance.

Le **BENEFICIAIRE** supportera les charges de copropriété à compter du jour de l'entrée en jouissance.

#### **Convention des parties sur les travaux**

Le **PROMETTANT** conservera à sa charge le paiement des travaux votés par les assemblées des copropriétaires jusqu'à ce jour, que ces travaux soient exécutés

ou non, le **BENEFICIAIRE** supportant seul le coût des travaux qui seront votés postérieurement à ce jour.

Toutefois, pour l'application de cette clause, les **PARTIES** conviennent ce qui suit :

- En cas de réunion d'une assemblée des copropriétaires entre le jour des présentes et le jour de la réalisation de la vente, le **PROMETTANT** s'oblige à transmettre au **BENEFICIAIRE**, par lettre recommandée avec avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé, au moins huit jours avant celle-ci, la convocation, l'ordre du jour et les annexes.
- Le **BENEFICIAIRE** pourra alors, à son choix, donner des instructions écrites au **PROMETTANT** qui devra, dans ce cas, assister à cette assemblée, ou s'y faire représenter, à l'effet d'émettre un vote conforme à celles-ci, ou demander au **PROMETTANT** de lui donner mandat à l'effet de le représenter à l'assemblée et d'y prendre toutes décisions relatives aux travaux.

Si le **PROMETTANT** ne respectait pas ses engagements, la charge des travaux votés avant la réalisation de la vente serait supportée par lui, le **BENEFICIAIRE** ne supportant que le coût des travaux votés après la réalisation de la vente par acte authentique.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a reçu à ce jour aucune convocation à une assemblée générale.

Les parties reconnaissent avoir été averties que l'exécution des conventions qui précèdent demeurera inopposable au syndicat des copropriétaires, par suite les demandes émanant du syndic s'effectuant auprès du copropriétaire en place au moment de celles-ci, il appartiendra donc d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

#### **Convention des parties sur les procédures**

Le **BENEFICIAIRE** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **PROMETTANT** dans les procédures pouvant être révélées concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **PROMETTANT**. En conséquence, le **PROMETTANT** déclare se désister en faveur du **BENEFICIAIRE** du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement au **BIEN**.

#### **Travaux urgents décidés par le syndic (article 18 de la loi du 10 juillet 1965)**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance aucuns travaux nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** n'ont été décidés par les syndics.

Au cas où, avant la signature de l'acte de vente, le syndic fait procéder de sa propre initiative, dans le cadre des dispositions de l'article 37 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à l'ouverture de travaux d'urgence nécessaires à la sauvegarde de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, les parties conviennent dès à présent que le coût définitif de ces travaux sera exclusivement supporté par le **PROMETTANT**.

Cette convention particulière n'est pas opposable aux syndicats des copropriétaires.

#### **Convention de règlement entre les parties**

Le **BENEFICIAIRE** versera au **PROMETTANT**, le jour de la constatation authentique de la réalisation de la vente, la somme correspondant au prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement aura été appelé par le syndic et réglé par ce dernier. Ce paiement au titre des charges sera effectué à titre définitif entre les **PARTIES**, et ce quel que soit le décompte définitif des charges sur l'exercice en cours et l'exercice antérieur s'il n'est pas clôturé.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage à rembourser au **PROMETTANT** tous appels de fonds concernant le règlement de travaux et toutes les avances détenues par lui dont la charge incombe au **PROMETTANT** en vertu de la convention susvisée.

### **SOLDE DES EXERCICES COMPTABLES**

#### **Exercice comptable en cours**

Lors de la clôture de l'exercice comptable **en cours**, la convocation à l'assemblée générale et les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte non seulement toutes les charges de l'année mais également les provisions versées par son **VENDEUR** et éventuellement par lui-même.

Le moins perçu ou le trop perçu sur provisions révélé par l'approbation des comptes est porté au débit ou au crédit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

**Par l'effet de ce texte, si l'arrêté de compte fait apparaître un solde débiteur ou créditeur du lot objet de la présente vente, le paiement de ce solde incombera à l'ACQUEREUR ou lui profitera.**

Cette situation est acceptée par les parties qui ne jugent pas utile d'y déroger par une convention particulière concernant l'exercice en cours à la date de la signature de l'acte authentique de vente mais ne saurait en aucun cas s'appliquer aux exercices antérieurs clos à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

#### **Exercices comptables antérieurs.**

Concernant les exercices antérieurs clos à la date de la signature de l'acte authentique de vente, toutes sommes apparaissant au crédit ou au débit du compte des lots vendus feront le profit ou la perte du **VENDEUR** et devront donc être remboursés par le **VENDEUR** à **l'ACQUEREUR** en cas de débit ou par **l'ACQUEREUR** au **VENDEUR** en cas de crédit en dehors de la comptabilité du Notaire.

Les parties feront leur affaire personnelle, directement entre elles, de ces règlements à intervenir.

### **Etats contenant diverses informations sur la copropriété**

Le pré-état daté contenant les informations prévues par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié sur la copropriété a été délivré par le syndic en date du +++

Le **BENEFICIAIRE** déclare en avoir eu connaissance.

### **Information du Promettant**

#### **Sur la qualité de bénéficiaire :**

Le notaire chargé d'établir l'acte vente doit notifier au syndic le nom du candidat bénéficiaire ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivrera au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

- Soit que le bénéficiaire ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.
- Soit si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire (futur bénéficiaire) n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente, sauf pour le



bénéficiaire de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat dans les trente jours de la notification et d'en justifier.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, le présent acte sera réputé caduc aux torts du **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être dans une situation rendant impossible la conclusion de la vente.

#### Sur la libération des fonds :

Le notaire libèrera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **PROMETTANT** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans les trois mois de la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

#### **OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT**

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, demeurera sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Les parties se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

#### **SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES**

En cas de sinistre de nature soit à rendre le **BIEN** inutilisable soit à porter atteinte de manière significative à leur valeur, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.
- 

#### **RÉSILIATION D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU BÉNÉFICIAIRE**

Au cas de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

#### **PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE**

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse ce jour au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de deux cent vingt euros (220,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers,

frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

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

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### **RÉMUNÉRATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET LA RÉDACTION**

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à Office Notarial 8 place des Jacobins à LYON 2<sup>ème</sup> des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de CENT QUATRE VINGT EUROS (180,00 EUR) qu'il versera sous DIX jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à Office Notarial 8 place des Jacobins à LYON 2<sup>ème</sup> en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

### **PAIEMENT SUR ÉTAT - PUBLICITÉ FONCIÈRE - INFORMATION**

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

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

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

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

**TOTAL versé ce jour :**  
**CINQ CENT VINGT CINQ EUROS (525,00 EUR).**

### **POUVOIRS**

Les parties confèrent à tout cleric de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

**ELECTION DE DOMICILE**

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

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

**COMMUNICATION DES PIÈCES  
ET DOCUMENTS**

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

**AFFIRMATION DE 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 présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

**CONCLUSION DU CONTRAT**

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

**DEVOIR D'INFORMATION DU PROMETTANT**

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

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

**RECAPITULATIF CALENDRIER**

Pièces	Date	Qui
Maîtrise foncière promesse de vente régularisée et / ou en cours de validité	31 décembre 2022	BENEFICIAIRE
Dépôt caution ou somme	31 décembre 2022	BENEFICIAIRE
Validité de la caution	31 décembre 2023	BENEFICIAIRE
Dépôt PC	31 juillet 2022	BENEFICIAIRE
Obtention PC purgé de recours tiers et retrait	31 mars 2023	BENEFICIAIRE
Envoi DIA	Obtention PC	Notaire
Etude de sols – diagnostics – recherche pollution	Dans les 2 mois du dépôt de la demande de PC	BENEFICIAIRE
Acte authentique	10 juillet 2023 sauf clause	Notaire

	de prorogation sans pouvoir excéder 30 septembre 2023	
Libération des lieux par la Maison du Pneu	30 juin 2023	
Accord Bailleur Social	30 août 2022	BENEFICIAIRE
dépôt dossier financement PLAI PLUS	15 septembre 2022	BENEFICIAIRE
Obtention agrément bailleur social	15 décembre 2022	BENEFICIAIRE

### **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.

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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