Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

DÉPARTEMENT DES LANDES
MAIRIE DE
SAINT MARTIN DE HINX

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-cinq, le onze juin à vingt heures, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT MARTIN DE HINX, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Alexandre LAPEGUE, Maire.

Étaient présents : Mmes et MM. LAPEGUE, GIBARU, BENESSE, BRAYELLE, DARRACQ, GARAT J.M., GUIOSE, LARD, LIOT, SIROT, VERGEZ.

Étaient absents excusés : M. et Mmes DARTIGUENAVE, VAN PEVENAGE,GARAT E.

Nombre de membres afférents au Conseil Municipal : 15
Nombre de membres en exercice : 14
Nombre de membres qui ont pris part à la délibération : 11
Date de la convocation : 06/06/2025
Date d'affichage : 06/06/2025

Secrétaire de séance : Jean-Philippe BENESSE

Délibération n° 2025_06_11_D01

OBJET : DOMAINE ET PATRIMOINE : PROMESSE DE VENTE D'UN TERRAIN COMMUNAL – AUTORISATION DE SIGNATURE A M. LE MAIRE – abroge et remplace la délibération n° 2025_05_21_D05

Rapporteur : M. le Maire

Monsieur le Maire expose à l'assemblée, avoir reçu une lettre d'intérêt pour l'achat des parcelles cadastrées section H n° 2120, 0726 et 0734, pour une contenance de 11 116 m² pour la somme de six cent quarante mille euros hors taxes (640 000€ HT), par une société de promotion immobilière.

Considérant que la Commune détient ses parcelles par acte notarié d'achat du 05/05/2023, qu'elles se situent dans le centre de la commune qui jouxtent un programme de logement sociaux et un programme immobilier à venir ;

Considérant que l'acte d'achat stipulait entre autres, que la Commune s'engageait à maintenir le bail en cours au moment de la date de signature, jusqu'au départ de l'exploitante agricole à la retraite, pour les parcelles H0726 et H0734,

Considérant que l'exploitante agricole a fait valoir ses droits à la retraite depuis septembre 2023,

Considérant que la Commune n'a octroyé aucun autre bail sur ces parcelles,

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

Considérant que le solde des parcelles était et est libre de toute occupation,

Considérant que cette vente est conditionnée aux conditions suspensives mentionnées dans le projet de promesse de vente et notamment les suivantes :

- **Urbanisme**
  - L'aboutissement et l'approbation de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
- L'obtention de l'autorisation d'un projet de construction.

- **Pré-commercialisation**
  La signature, par des candidats acquéreurs de contrats de réservation portant sur 50% des logements du Programme immobilier projeté par la S.A.S JUSTE. Seuls seront pris en compte les contrats de réservation qui n'auront pas été suivis d'une rétractation du candidat acquéreur, après expiration du délai réglementaire de 10 jours, et pour lesquels le candidat acquéreur aura obtenu son prêt dans le délai convenu audit contrat de réservation.

  Pour ce faire, la S.A.S JUSTE s'engage à lancer la commercialisation de son programme immobilier à partir de la date d'obtention du permis de construire.

- **Obtention d'une garantie financière d'achèvement (GFA)**

  La S.A.S. JUSTE devra obtenir une garantie financière d'achèvement (GFA) couvrant la réalisation de son Projet de Construction.

Après avoir délibéré, le CONSEIL MUNICIPAL, DECIDE, par 11 voix POUR, 0 voix CONTRE et 0 ABSTENTION

- **D'abroger et remplacer la délibération n° 2025_05_21_D05 du 21/05/2025 ;**

- **D'approuver et d'accepter** l'offre d'achat pour la somme de six cent quarante mille euros hors taxes (640 000 € H.T.) pour les parcelles H2120, H 0726 et H0734 pour une contenance d'environ 11 116 m² ;

- **D'approuver Le projet de promesse de vente comme annexé ci-dessous,**

- **Autorise** M. le Maire ou son représentant, à signer la promesse de vente ci-annexé, avec la S.A.S JUSTE Promoteur et Lotisseur domicilié à GUJAN MESTRAS (33470) 119 cours de la République ;

- **Autorise** M. le Maire ou son représentant, à signer l'acte de vente authentique à intervenir avec la S.A.S JUSTE Promoteur et Lotisseur domicilié à GUJAN MESTRAS (33470) 119 cours de la République et en général toutes pièces utiles à l'accomplissement de l'objet ;

- **Dit** que cette vente est conditionnée aux conditions suspensives mentionnées sur la promesse de vente et notamment les suivantes :

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

- **Urbanisme**

  - L'aboutissement et l'approbation de la révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),

  - L'obtention d'un projet de construction,

- **Pré-commercialisation**

  La signature, par des candidats acquéreurs de contrats de réservation portant sur 50% des logements du Programme immobilier projeté par la S.A.S JUSTE. Seuls seront pris en compte les contrats de réservation qui n'auront pas été suivis d'une rétractation du candidat acquéreur, après expiration du délai réglementaire de 10 jours, et pour lesquels le candidat acquéreur aura obtenu son prêt dans le délai convenu audit contrat de réservation.

  Pour ce faire, la S.A.S JUSTE s'engage à lancer la commercialisation de son programme immobilier à partir de la date d'obtention du permis de construire.

- **Obtention d'une garantie financière d'achèvement (GFA)**

  La S.A.S. JUSTE devra obtenir une garantie financière d'achèvement (GFA) couvrant la réalisation de son Projet de Construction.

➢ **Dit** que les frais d'actes notariés seront à la charge de l'acquéreur.

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours contentieux pour excès de pouvoir dans un délai de deux mois devant le tribunal Administratif de Pau par envoi sur papier, dépôt sur place ou par le site www.telerecours.fr , à compter de sa publication et de sa notification au représentant de l'État dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait certifié conforme,

Le Maire,
MAIRIE DE ST MARTIN DE HINX LANDES

Alexandre LAPEGUE,

le secrétaire de séance,
MAIRIE DE ST MARTIN DE HINX

Jean-Philippe BENESSE.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

100487201
PST/PST/

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
Le
A ONDRES (Landes), 2246 Avenue du 11 Novembre 1918, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Pierre STRZALKOWSKI, Notaire Associé de la Société par Actions Simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL DES BARTHES », dont le siège social est à ONDRES (40440), 2246 Avenue du 11 Novembre 1918, identifié sous le numéro CRPCEN 40062,

Avec la participation de Maître Jérôme DURON, notaire à ARCACHON (33120), 169 Boulevard de la Plage

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

PROMETTANT

La personne morale de droit public **COMMUNE DE SAINT MARTIN DE HINX**, Autre collectivité territoriale, située dans le département des Landes, dont l'adresse du siège est à SAINT-MARTIN-DE-HINX (40390), 17 allée du Lavoir, identifiée sous le numéro SIREN 214002727.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **JUSTE**, Société par actions simplifiée au capital de 210.000,00 euros €, dont le siège est à GUJAN-MESTRAS (33470), 119 Cours de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 825208994 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée JUSTE fera l'acquisition de la totalité en pleine propriété.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

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

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts ;
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant.

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la collectivité COMMUNE DE SAINT MARTIN DE HINX

- L'avis de situation au répertoire SIRENE qui confirme l'identification de la collectivité et son existence.

Concernant la société JUSTE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE SAINT MARTIN DE HINX est représentée à l'acte par Monsieur Alexandre LAPEGUE, Maire de la commune et spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de la commune en date du 21 mai 2025 télétransmise à la Préfecture de DAX le 28 mai 2025.

- La Société dénommée JUSTE est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme LAFON, agissant en sa qualité de gérant de la Société dénommée SODDEFIM, Société à responsabilité limitée, dont le siège social est situé à GUJAN-MESTRAS (33470), 112 allée de Haurat, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n°814958450,

La société SODDEFIM agissant elle-même en sa qualité de Présidente de la SAS JUSTE, acquéreur aux présentes.

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.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

Le devoir d'information est donc réciproque.

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

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

PROMESSE DE VENTE

OBJET DU CONTRAT
PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessous identifié.

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

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 objet de la présente promesse de vente.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A SAINT-MARTIN-DE-HINX (LANDES) 40390 lieudit le Bourg.

Un terrain non viabilisé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
H	2120	LE BOURG	00 ha 35 a 36 ca
H	726	LE BOURG	00 ha 50 a 80 ca
H	734	LE BOURG	00 ha 25 a 00 ca

Total surface : 01 ha 11 a 16 ca

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la promesse ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

AFFECTATION

Le **BIEN** est actuellement affecté à usage rural.
Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter à la construction d'un programme immobilier décrit dans la condition suspensive ci-après.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre STRZALKOWSKI notaire à ONDRES le 5 mai 2023, publié au service de la publicité foncière de DES LANDES.

CARACTERISTIQUES

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

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.
En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.
Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **4 décembre 2026**, à seize heures, sauf caducité anticipée évoquée dans les conditions suspensives ci-après.
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.
A cette date, la promesse sera caduque si bon semble au promettant.
A l'expiration de cette date, la promesse sera caduque de plein droit.

REALISATION

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 :

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

- 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 le délai visé ci-dessus. 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 montant de l'apport personnel 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,
  - à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
  - et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

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.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par le notaire soussigné.

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

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, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

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, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente 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 indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

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 la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. 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

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

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 si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

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

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

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation Comme indiqué dans le paragraphe ci-dessous

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX -CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix **SEPT CENT SOIXANTE-HUIT MILLE EUROS (768 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse.

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

Le prix hors taxe s'élève à : SIX CENT QUARANTE MILLE EUROS (640 000,00 EUR).

La taxe sur la valeur ajoutée s'élève à : CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS (128 000,00 EUR).

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

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 de l'auteur de la déclaration inexacte.

COUT DE L'OPERATION

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

Prix	768 000,00 EUR
Frais de la vente à la charge du bénéficiaire	9 400,00 EUR
Frais de la promesse	600,00 EUR
Ensemble SEPT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE EUROS (778 000,00 EUR)	778 000,00 EUR

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 l'Office Notarial des Barthes, 2246 avenue du 11 novembre 1918 (Landes) des honoraires, à la charge du bénéficiaire, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de quatre cent vingt euros (420,00 eur), versera dans les 10 jours des présentes à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise à l'Office Notarial des Barthes, 2246 avenue du 11 novembre 1918 (Landes) en toute hypothèse.

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

Frais - provision sur les frais de la vente

Le **BENEFICIARE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes la somme de cinq cent cinquante euros (550,00 eur) correspondant :

- aux honoraires de rédaction susvisés pour 420,00 € TTC
- aux droits d'enregistrement des présentes pour 125,00 €
- à une avance sur les frais de la vente pour 55,00 €.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tous prélèvements rendus nécessaires 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 de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Sur cette somme, celle de 55,00 € viendra en compte sur les frais attachés à la réalisation de cet acte.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du bénéficiaire, 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.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - CAUTION

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de SOIXANTE-QUATRE MILLE EUROS (64 000,00 EUR).

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au cas de non réalisation sera garanti par la remise **au plus tard**

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

dans les 30 jours d~~le jour d~~u **dépôt du permis de construire**, entre les mains de Madame Karine LAUDOUAR, comptable de l'office notarial sus dénommée, pour le compte du **PROMETTANT,** d'un engagement de caution d'un établissement financier, cet 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.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à la date de la levée d'option sus visée.

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 de l'office notarial sus dénommée, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité à peine de caducité des présentes si bon semble au PROMETTANT.

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

- Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

- 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 sus-énoncées et à laquelle le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

- Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

En préambule, le PROMETTANT rappelle que les parcelles ne sont actuellement pas constructibles mais qu'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme intercommunal est en cours.

Il est convenu entre les parties que le point de départ de toutes les conditions suspensives serait la réalisation de la révision simplifiée devenue définitive au plus tard, compte tenu des différents délais nécessaires, au 31 décembre 2025.

Pendant cette période, le PROMETTANT devra également obtenir l'accord de la SAFER pour le projet envisagé par le BENEFICIAIRE.

Ces deux conditions seront dénommées « conditions suspensives principales » dans le corps de l'acte.

A défaut de réalisation de l'un de ces deux conditions suspensives, les présentes seront caduques sans formalités et indemnité ni part ni d'autre.

Si l'une des conditions n'est pas réalisée au 31 décembre 2025, les parties conviennent de se rapprocher à la demande la plus diligente pour en étudier les conséquences sur les présentes. A défaut d'accord dans les 30 jours, les présentes seront caduques.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

Réserve du pacte de préférence

Les présentes sont conclues sous réserve de l'absence d'exercice par tout bénéficiaire d'un droit de préférence.

Il est ici fait observer que

La Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) Nouvelle Aquitaine,

Société anonyme, au capital de 4 143 056 Euros,

Dont le siège social est à VERNEUIL SUR VIENNE (Haute-Vienne) – aux Coreix. Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le numéro B 096 380 373, numéro SIREN 096 380 373

Est titulaire d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux du **BIEN**. Ce pacte de préférence est ici littéralement retranscrit :

« Si, avant l'expiration du délai prévu au paragraphe « PACTE DE PREFERENCE – PARTIE 1 » ci-dessus (nota : DIX (10) ANS) et sauf si la dérogation fait l'objet d'un refus en vertu des dispositions du paragraphe « DEMANDE DE DEROGATION » suivant, une aliénation à titre onéreux intervient, la SAFER (s'il s'agit de la rétrocession à un bailleur ajouter "dans le cas où le droit de préemption du preneur en place ne serait pas exercé), aura un droit de préférence indépendant du droit de préemption qu'elle peut détenir de la loi, pour se rendre acquéreur aux conditions, charges, modalités et prix qui devront lui être communiqués par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Ce droit de préférence s'exercera tant sur l'immeuble objet du présent acte que sur toute cession totale ou partielle d'actions ou de parts de la société dont dépendrait l'immeuble en cause suite à acquisition ou apport en nature qui en aurait été fait.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ci-après indiqué ne s'ouvrira pas. La SAFER disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la réception de cette lettre pour définir sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant son refus ou son acceptation. Son silence équivaudra à une renonciation à son droit de préférence.

Si elle estime que le prix et les conditions d'aliénation notifiés sont exagérés en fonction des prix pratiqués dans la région pour des immeubles du même ordre, elle pourra en demander la fixation par le Tribunal de Grande Instance ; le cédant devra alors être avisé, dans le même délai de deux mois, de cette décision de saisir le Tribunal.

Si le cédant n'accepte pas les décisions du Tribunal il pourra renoncer à la vente. Dans le cas de vente, les frais de l'instance seront partagés entre le cédant et la SAFER. Dans le cas où la vente n'a pas lieu, ils seront à la charge de la partie qui refuse la décision du Tribunal.

Le présent pacte de préférence constitue une disposition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le contrat ne serait pas intervenu. »

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

S'il est fait exercice de ce droit de préférence, cela obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges, modalités, conditions et prix que ceux convenus par les présentes, à l'exception des honoraires de négociation.

En cas de réalisation de ce droit de préférence (acceptation et vente), les présentes ne produiront plus leurs effets entre les parties. Si l'acceptation n'est pas recueillie dans le délai ou si la vente ne peut être réalisée dans le délai malgré l'acceptation recueillie, la présente réserve sera levée.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Obtention d'un permis de construire

Règles générales

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager et permis de construire) pour la réalisation de 95 logements dont 20 % de logements sociaux, avant le .

Il est précisé que 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 correspondant exactement à l'opération envisagée et ce dans le délai de à compter ~~de ce jour~~de la réalisation des deux conditions suspensives principales sus visées, au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

Toute modification de l'opération envisagée devra recueillir l'accord du **PROMETTANT**.

Il est indiqué en tant que de besoin au **BENEFICIAIRE** qu'il n'est pas possible d'obtenir un permis de construire n'ayant pour assiette qu'une partie de l'unité foncière, cela aboutirait à une parcellisation sans qu'aucun contrôle ne soit possible.

Au cas où le **BENEFICIAIRE** ne respecterait pas son engagement, et ce, huit jours après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, il sera réputé avoir renoncé à cette condition.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.

Pour ce faire, le **PROMETTANT** autorise dès à présent le **BENEFICIAIRE** à effectuer, ou faire effectuer, à ses frais, risques et périls, des sondages sur le terrain promis permettant de vérifier la nature du sol, à charge pour le **BENEFICIAIRE** de remettre les lieux en l'état dans le délai d'un mois.

A cet effet le **PROMETTANT** s'engage à garantir au **BENEFICIAIRE** l'accès permanent au Bien, à condition toutefois de le prévenir huit (8) jours calendaires à l'avance.

Pour le cas où le **BENEFICIAIRE** déciderait de ne pas se prévaloir de cette condition suspensive, cette condition suspensive sera réputée réalisée, et tous surcoûts ou autres travaux liés à la géotechnique du Bien seront à sa charge.

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 :

- En cas d'absence de réponse de l'autorité administrative dans le délai d'instruction et en application de l'article L 424-2 du Code de l'urbanisme, il est convenu que le permis ne pourra pas être considéré comme accordé et la condition sera défaillie. Dans la mesure où l'opération envisagée n'entre pas dans le champ d'application des autorisations pouvant être acquises tacitement (articles R 424-2 et R 424-3 du Code de l'urbanisme).

- Si le permis est accordé, expressément ou tacitement, le **BENEFICIAIRE** s'engage à faire procéder à son affichage sur le chantier sans délai, 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.

  Le délai de réalisation de la présente condition suspensive sera prorogé jusqu'à la purge du délai de recours contentieux, gracieux, hiérarchique ou du retrait administratif ainsi que celui du déféré préfectoral.

  - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux, gracieux ou hiérarchique dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, la condition suspensive sera réputée comme n'étant pas réalisée et les présentes comme caduques sauf si le **BENEFICIAIRE** décidait de renoncer au bénéfice de ladite condition, faisant alors son affaire personnelle desdits recours. En cas de recours gracieux ou hiérarchique, le délai de recours contentieux est prorogé de deux mois à compter du jour du rejet express ou implicite du recours gracieux ou hiérarchique ce qui aura pour effet de prolonger d'autant la condition suspensive.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

- 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.
- Le déféré préfectoral est recevable s'il est introduit dans un délai de deux mois courant à compter de la date d'obtention du permis de construire tacite ou de la date à laquelle la commune a transmis à la préfecture l'entier dossier de demande de permis de construire, si celle-ci est postérieure.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Affichage du permis de construire

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

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

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

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

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

Absence de condition suspensive d'obtention de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

Pré-commercialisation

les Parties conviennent que la présente Promesse est consentie sous la condition suspensive de la signature, par des candidats acquéreurs de contrats de réservation (article L 261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation) portant sur 50% des logements du Programme immobilier projeté par le Bénéficiaire.

Etant précisé que seront pris en compte les seuls contrats de réservation qui n'auront pas été suivis d'une rétractation du candidat acquéreur, en vertu de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, après expiration du délai de 10 jours imparti en vertu dudit article, et pour lesquels le candidat acquéreur aura obtenu son prêt dans le délai convenu audit contrat de réservation.

Pour ce faire, le Bénéficiaire s'engage à lancer la commercialisation de son programme immobilier à partir de la date d'obtention du permis de construire.

Obtention d'une garantie financière d'achèvement (GFA)

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le **BENEFICIAIRE** obtienne conformément aux articles R261-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation une garantie financière d'achèvement (GFA) couvrant la réalisation de son Projet de Construction.

Cahier des charges

Que les Biens objet des Présentes ne dépendent pas d'un parc artisanal, d'une ZAC, d'un lotissement ou de toute autre organisation juridique soumis au respect d'un cahier des charges, ou tout autre document en tenant lieu, contenant des servitudes et des prescriptions particulières de nature à compromettre la réalisation du projet de promotion envisagé par le Bénéficiaire.

Etant ici précisé qu'aux termes de l'acte d'acquisition du PROMETTANT, ce dernier s'est engagé à respecter un cahier des charges suivant :

« L'acquéreur s'engage, pour lui et ses ayants cause pendant une durée de dix ans, à compter de la date du présent acte, à conserver au bien la destination qui a motivé sa rétrocession par la SAFER, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Pendant cette même durée, il ne pourra ni louer, ni céder, ni apporter en société, ni morceler, ni lotir le bien vendu sans autorisation expresse de la SAFER.

Si "l'acquéreur" est une personne morale constituée pour l'acquisition du bien vendu, le ou les associés ne pourront céder leurs parts à un tiers sans l'autorisation de la SAFER

Si "l'acquéreur" est une personne morale déjà créée avant l'acquisition du bien vendu, le ou les associés ne pourront céder l'intégralité de leurs parts à un ou plusieurs tiers sans l'autorisation de la SAFER. »

(…)

« DEMANDE DE DEROGATION AU CAHIER DES CHARGES

Au cas où, avant l'expiration du délai prévu ci-dessus au paragraphe « CAHIER DES CHARGES », l'acquéreur (ou ses ayant-droits) ou le Responsable de la Mise en Valeur (ou même simplement l'un d'eux s'ils sont plusieurs) désire obtenir une dérogation aux engagements souscrits, il devra adresser à la SAFER une lettre recommandée avec demande d'avis de réception ainsi que l'imprimé type correspondant précisant la nature de l'opération envisagée, ses conditions, charges et modalités, l'identité, l'adresse et la situation de famille et professionnelle du cocontractant pressenti.

La lettre recommandée dont il s'agit devra préciser formellement qu'elle est adressée en exécution des stipulations du présent contrat, faute de quoi le délai ciaprès indiqué ne s'ouvrira pas. A défaut de réponse émise dans les deux mois suivant la réception de la lettre recommandée, la SAFER sera réputée avoir donné son agrément.

En cas de décès de l'exploitant, preneur en place, cette obligation ne s'imposera pas au conjoint, aux descendants et aux ascendants pouvant prétendre au bénéfice des dispositions de l'article L. 411-34 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Les frais d'instruction éventuels de la demande seront recouvrés auprès du demandeur selon la tarification en vigueur arrêtée par le Conseil d'Administration de la SAFER.

Les bénéficiaires des dérogations ci-dessus visées et le cessionnaire en cas de mutation, seront tenus de remplir toutes les charges imposées à l'acquéreur, et/ou au Responsable de la Mise en Valeur par les présentes et sous les mêmes sanctions.

En cas de vente aux enchères publiques par adjudication, qu'elle soit volontaire ou forcée, le cahier des charges préalable à la vente devra contenir

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

l'obligation, pour l'adjudicataire, de se conformer aux clauses et conditions imposées par le présent acte.

SANCTIONS EN CAS DE NON RESPECT DES CLAUSES DU CAHIER DES CHARGES

Le non respect des clauses du cahier des charges constitue un manquement aux engagements contractuels que les parties conviennent de constater et sanctionner selon les modalités suivantes :

Constat de manquement, mise en demeure

Pendant la durée d'application du cahier des charges, les attributaires, propriétaire et responsable de la mise en valeur sont tenus de respecter les engagements souscrits au paragraphe « CAHIER DES CHARGES ».

Tout manquement à l'un des engagements souscrits relevé par la SAFER sera constaté par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le courrier sus évoqué précisera qu'à défaut de reprise et de tenue des engagements dans le mois suivant cette notification, la SAFER mettra en application les sanctions contractuellement convenues suivantes :

- l'indemnité à titre de clause pénale définie au paragraphe « INDEMNITE A TITRE DE CLAUSE PENALE » suivant

OU

- le délaissement, instauré par l'article L. 141-1 II du Code Rural et de la Pêche Maritime, et défini au paragraphe « PROCEDURE DE DELAISSEMENT » suivant.

Le même courrier précisera les date, heure et conditions dans lesquelles la SAFER procédera à une visite approfondie et contradictoire du bien rétrocédé en vue de déterminer les améliorations effectuées et les dépréciations commises.

L'acquéreur et le responsable de la mise en valeur, s'il n'est pas acquéreur, s'engagent irrévocablement à accepter cette visite, et y engagent leurs ayant droits.

Indemnité à titre de clause pénale

A défaut d'exécution des clauses énoncées dans le cahier des charges, après mise en demeure de s'y conformer, l'acquéreur, l'exploitant désigné ou leurs ayant cause acquitteront à la SAFER, à titre de clause pénale, une indemnité d'un montant de 10 % du prix figurant au présent contrat en raison du préjudice subi pour cause de non respect des engagements personnels souscrits et des répercussions qui s'en suivent pour la SAFER, indépendamment des dommages-intérêts qu'elle pourra réclamer par voie judiciaire.

La SAFER s'assurera du recouvrement de cette indemnité par tout moyen de droit.

Procédure de délaissement

A défaut d'exécution des engagements énoncés dans le cahier des charges, après mise en demeure par la SAFER - par lettre recommandée avec accusé de réception conformément au paragraphe « CONSTAT DE MANQUEMENT – MISE EN DEMEURE » du présent acte - s'opposant à la modification intervenue et intimant le respect des engagements initiaux, il est expressément convenu que la SAFER pourra décider, de sa seule initiative et sans préjuger du recours à d'autres sanctions, de l'acquisition du bien objet des engagements selon la procédure de délaissement instaurée par l'article L. 141-1 III du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Détermination de l'indemnité

La mise en oeuvre de la procédure de délaissement notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception par la SAFER à l'attributaire ou à l'exploitant défaillant comportera une proposition d'indemnité compensatoire établie de la façon suivante :

➔ prix principal d'acquisition réactualisé sur la base des données chiffrées du prix des terres agricoles par petite région agricole et par type de production communiqué, chaque année, par le Ministère de l'Agriculture au Journal Officiel ; la référence au jour de la proposition étant la dernière publiée,

➔ augmenté des impenses utiles faites par l'attributaire à qui il appartiendra de produire les justificatifs nécessaires,

➔ et diminué, à savoir :

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

- de la valeur de toutes les dépréciations subies par le bien vendu, l'acquéreur ayant alors à sa charge toutes causes de dépréciations, sans préjudice de tous dommages-intérêts que la SAFER pourra, si bon lui semble, lui réclamer dans les termes de droit commun,

- de tous frais engagés par la SAFER en raison de la non-exécution du présent engagement et s'il y a lieu, tous frais de purge des hypothèques et de mainlevées,

- des sommes éventuellement versées par la SAFER à la place de l'acquéreur ou de ses ayant droits.

Les impenses et dépréciations seront de préférence déterminées à l'amiable, soit par état des lieux contradictoire ou expertise, l'expert devant être choisi sur la liste des experts agréés auprès des Tribunaux.

A défaut d'accord amiable, la partie la plus diligente pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation du bien pour demander une expertise judiciaire et les mesures conservatoires nécessaires.

Si la notification faite par la SAFER à l'attributaire défaillant ne comporte aucune proposition ou si elle ne fait pas expressément référence au prix tel que les éléments ci-dessus mentionnés sont définis, le prix sera alors fixé conformément aux dispositions de l'article L. 141-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, par le Juge de l'expropriation saisi par la partie la plus diligente. »

Le cahier des charges « CLAUSES S'APPLIQUANT AU PROPRIETAIRE NON EXPLOITANT » ne s'appliquant plus compte tenu du départ du preneur.

Le PROMETTANT s'engage à adresser à la SAFER la lettre recommandée sus visée au plus tard le .

Servitudes

La présente convention est soumise à la condition suspensive que les **BIENS** ne soient grevés d'aucune servitude susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher ou gêner la réalisation de l'opération envisagée par le **BENEFICIAIRE,** notamment en le rendant plus onéreux.

Absence de modification du plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques

La présente promesse de vente est également consentie sous la condition suspensive de l'absence de modification du plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques applicable aux présentes, susceptible de remettre en cause ou de rendre plus onéreux le projet du **BENEFICIAIRE**.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du **BENEFICIAIRE** seul et il pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes.

Absence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

La Promesse de vente est soumise à la condition suspensive que les **BIENS** n'ait pas supporté d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement n'ayant pas fait l'objet des mesures de cessation d'activités prescrites par la Loi.

Les Parties conviennent que le **PROMETTANT** devra justifier de l'absence d'installations classées sur le Terrain par la présentation d'un courrier émanant de la Préfecture.

Absence de pollution

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive **que les diagnostics du sol, du sous-sol ou de la nappe phréatique** en vue de rechercher toute trace de pollution et/ou radioactivité, que le **BENEFICIAIRE** entend faire réaliser à ses frais, **ne révèlent pas de pollution et/ou radioactivité** de quelque nature que ce soit incompatible avec la destination du projet ou entrainant un surcoût ou un empêchement quelconque.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

Il est convenu qu'en cas d'existence de pollution entrainant un surcout, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans les soixante (60) jours calendaires de leur réunion, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de ladite condition suspensive. Les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre.

Les études de sol et sous-sol seront réalisées à la diligence et aux frais du **BENEFICIAIRE**.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du **BENEFICIAIRE** seul et celui-ci pourra toujours y renoncer jusqu'à la réalisation authentique des présentes

Fondations spéciales

Les présentes sont conclues sous la condition que les constructions à édifier par le **BENEFICIAIRE** sur les Biens ne nécessitent pas la réalisation de fondations spéciales ou autres ouvrages particuliers.

Si les sondages à entreprendre par le **BENEFICIAIRE**, et à ses frais, sur les Biens en liaison avec un bureau d'études spécialisées, concluaient à la nécessité de réaliser :

des travaux de terrassement spéciaux, en raison de la nature du sous-sol,

ou des fondations autres que des fondations normales, sans aucun dispositif spécifique,

ou de mettre en place des ouvrages particuliers tels que parois moulées, tranchées blindées, pieux, puits, ouvrages de soutènement ou de dévoiement des eaux souterraines, cuvelage,

ou de réaliser des travaux de confortation ou de comblement de carrières,

ou encore de réaliser des travaux de confortation en cas de dissolution de gypse.

La présente condition suspensive serait considérée comme non réalisée ; de sorte que le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la caducité de la présente promesse sans indemnité de part ni d'autre.

Archéologie préventive :

La présente promesse est conclue sous la condition suspensive qu'aucune prescription archéologique préventive ne soit formulée dans le cadre de la réglementation en vigueur et imposant :

. la conservation de tout ou partie du terrain d'assiette du projet du **BENEFICIAIRE**,
. et/ou la réalisation de fouilles,
. et/ou encore la modification du programme du **BENEFICIAIRE**, tel que défini par ses dossiers de demandes de permis de démolir et de construire.

Toutefois, si à cette date, des prescriptions, notamment d'effectuer un diagnostic puis, le cas échéant, de réaliser des fouilles, sont encore susceptibles d'intervenir dans le cadre de la réglementation en vigueur, ce délai sera de plein droit prorogé du laps de temps nécessaire :

- à l'expiration du délai imparti à l'administration compétente pour les formuler,
- ou, s'il en est formulé, à l'obtention de l'attestation prévue par les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, justifiant de l'accomplissement des

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

prescriptions du diagnostic et, le cas échéant, de fouilles et ne concluant pas à une obligation de conservation totale ou partielle du site ou encore à une modification de programme du **BENEFICIAIRE**.

Il est toutefois convenu que si, en considération de cette prorogation de délais, la présente condition n'était pas encore réalisée à la plus tardives des dates prévues pour la réalisation des autres conditions suspensives, éventuellement prorogées, le **BENEFICIAIRE** pourrait alors se prévaloir de la caducité de la présente promesse de vente en notifiant sa décision au **PROMETTANT** par lettre recommandée A.R.

Il est expressément convenu à ce sujet :

- que la redevance archéologique ainsi que les coûts liés à la réalisation du diagnostic préalable susceptible d'être prescrit à l'occasion de l'instruction du permis de construire du **BENEFICIAIRE** seront supportés exclusivement par ce dernier,
- que le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de la seule prescription de ce diagnostic préalable qui pourra entrainer la défaillance de la présente condition suspensive.

Etude d'impact – étude de cas par cas

Avis favorable de l'autorité environnementale suite à la réalisation de l'Etude d'impact

Dans l'hypothèse où le programme de construction du Bénéficiaire ne serait pas dispensé de la réalisation d'une étude d'impact, la Promesse sera soumise à la Condition Suspensive de l'obtention d'un avis favorable de l'autorité environnementale compétente, dans le cadre de la procédure d'étude d'impact au cas par cas prévue à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, relative au projet envisagé par le Bénéficiaire.

Cet avis favorable de l'autorité environnementale, qui ne devra être conditionné à aucune prescription ou réserve de nature à engendrer un surcoût pour la réalisation par le Bénéficiaire de son programme de construction devra être obtenu au plus tard à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

Le défaut d'obtention de l'avis favorable entrainera la caducité de la Promesse, sans indemnité de part et d'autre.

Précision étant ici faite que si une étude environnementale contraint le **BENEFICIAIRE** à réaliser une étude 4 saisons, la réalisation d'une telle étude pouvant nécessiter jusqu'à douze (12) mois et devant intervenir avant le dépôt de toute demande de permis de construire, les parties se rapprocheront pour en étudier les incidences sur la présente convention.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans les soixante (60) jours calendaires de leur réunion, le **BENEFICIAIRE** pourra se prévaloir de ladite condition suspensive. Les présentes seront nulles et non avenues sans indemnité de part ni d'autre

Loi sur l'eau

Absence de prescriptions découlant de l'application de la Loi sur l'eau (art. L.211-1 à L.217-1 du code de l'environnement) ou zone à dominante humide schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) ou des schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ou des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) entraînant pour le **BENEFICIAIRE** un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet immobilier tel que visé dans l'exposé.

Le **BENEFICIAIRE** s'engage le cas échéant à déposer son dossier de Loi sur l'eau ou relatif à l'une des zones sus-mentionnées au plus tard concomitamment au dépôt de la demande des autorisations d'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

Absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée

Les présentes sont consenties sous la condition suspensive d'absence de découverte d'une espèce protégée ou menacée pour laquelle la réglementation prévoit l'interdiction de porter atteinte aux spécimens de cette espèce et/ou à leurs habitats de reproduction et de repos rendant par conséquent incompatible la réalisation du projet immobilier envisagé par le **BÉNÉFICIAIRE.**

Toutefois, en cas de découverte d'une espèce protégée ou menacée, et si les conditions sont réunies pour solliciter une dérogation à la protection des espèces protégées ou menacées conformément aux dispositions de l'article L 411-2 4e du 18 Code de l'Environnement, les parties conviennent de se rapprocher pour en étudier les incidences sur la présente promesse.

A défaut d'entente entre les parties sur de nouvelles modalités de la présente promesse dans les soixante (60) jours calendaires de leur réunion, le BÉNÉFICIAIRE pourra se prévaloir de la non-réalisation de ladite condition suspensive.

Acquisition concomitante des parcelles voisines

Les parcelles concomittantes figurent dans l'offre d'achat. Une promesse a été signée en 2023, elle sera à recaler pour actualiser les délais une fois cette promesse signée.....

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- que la consistance du **BIEN** n'a pas été modifiée de son fait par une annexion,
- qu'il n'a pas effectué de travaux de remblaiement, et qu'à sa connaissance il n'en a jamais été effectué,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,

  Etant ici précisé que le preneur anciennement en place, Madame HIQUET-CAPRON Evelyne, a pris sa retraite depuis septembre 2023 sans que les parcelle n'aient fait l'objet d'une nouvelle location.

- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

Un état hypothécaire obtenu à la date du , dernier arrêté d'enregistrement, ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Le **PROMETTANT** déclare que la situation est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

SERVITUDES

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

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux et de l'urbanisme,
- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

L'accès sera assuré via la route des Vignerons au Nord de la parcelle vendue en traversant les parcelles de …….. pour lesquelles une promesse de vente a été signée comme indiquée en condition suspensive.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** supportera le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur le **BIEN**.

Le propriétaire simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de cette obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers par complaisance ou négligence.

Le Code de l'environnement, en son article L 541-1-1, définit le déchet comme étant toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention de se défaire.

CONTENANCE DU TERRAIN

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

IMPOTS ET TAXES

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la réitération authentique des présentes.

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement de la taxe foncière.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, sera répartie entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

INFORMATION RELATIVE A LA CONSTRUCTION - AUX AMENAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Dispositions générales

Le notaire soussigné informe le **BENEFICIAIRE** dans la mesure où il projette d'effectuer, des constructions, des aménagements et des transformations et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'un certificat d'urbanisme constitue une information sur la constructibilité du terrain et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire (et du permis de démolir s'il y a lieu) sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis.

- Des dispositions des articles 1383 à 1387 du Code général des impôts, relatives au bénéfice de l'exonération temporaire de la taxe foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du centre des finances publiques du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre-vingt-dix jours à compter de cet achèvement.

- De ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs.

- Que le permis de construire (et le permis de démolir s'il y a lieu) ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

  - d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,
  - d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance.

- Que les travaux doivent être entrepris dans un délai de trois ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable deux fois pour une durée d'un an sous certaines conditions.

- Qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction.

Le **BENEFICIAIRE** déclare que le notaire soussigné l'a parfaitement informé qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable.

Le **BENEFICIAIRE** est également informé que, selon l'état du terrain, il devra obtenir préalablement au permis de construire, un permis de démolir et une autorisation de défrichement.

Etude géotechnique

Pour information, les articles suivants du Code de la construction et de l'habitation sont littéralement rapportés :

- Article L 132-5

"En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur.

Cette étude est annexée à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, l'étude est annexée au cahier des charges. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit les mutations successives de celui-ci.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

Les ventes de terrains non bâtis destinés à la construction dans des secteurs où les dispositions d'urbanisme applicables ne permettent pas la réalisation de maisons individuelles n'entrent pas dans le champ d'application du présent article."

- Article L 132-6

"Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude mentionnée à l'article L. 132-5 aux personnes réputées constructeurs de l'ouvrage, au sens de l'article 1792-1 du code civil.

Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Les contrats prévus au premier alinéa précisent que les constructeurs ont reçu un exemplaire de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage et, le cas échéant, que les travaux qu'ils s'engagent à réaliser ou pour lesquels ils s'engagent à assurer la maîtrise d'œuvre intègrent les mesures rendues nécessaires par le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols."

- Article L 132-7

"Lorsqu'un contrat a pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

1° Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage, ou réalisée avec l'accord de celui-ci par le constructeur, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;

2° Soit de respecter des techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation."

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 définit les techniques particulières de construction applicables, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, aux constructeurs ayant conclu un contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

Ces constructeurs sont en effet tenus soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique de conception qui, contrairement à l'étude géotechnique préalable, n'est pas obligatoire, soit d'appliquer les techniques de construction prévues par le présent décret.

Raccordement aux réseaux

Les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité de la construction à édifier par le **BENEFICIAIRE**, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par ce dernier, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes.

Assurance-construction

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

Il devra donc effectuer toutes les démarches nécessaires pour bénéficier de ce type d'assurance et se faire remettre par l'assureur le modèle d'attestation d'assurance comprenant les mentions minimales prévues par l'article L 243-2 du Code des assurances.

Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Le notaire soussigné a informé le **BENEFICIAIRE** qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation.

Toutefois, le notaire précise que ce dossier n'est pas obligatoire lorsque la construction est affectée à l'usage personnel du propriétaire, de son conjoint ou de ses ascendants ou descendants.

Conservation des factures des travaux

Le notaire rappelle au **BENEFICIAIRE** la nécessité de conserver les factures des travaux et achats de matériaux, ainsi que tous autres documents s'y rapportant, notamment pour le cas de revente et éventuellement pour la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage dans le cadre de la garantie décennale.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

Etat des risques

Un état des risques est annexé.

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

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes.

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de service (BASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La plateforme nationale de gestion des données relatives aux risques de pollution des sols (InfoSols).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).

Une copie de ces consultations est annexée.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

TAXE SUR LA CESSION DE TERRAIN DEVENU CONSTRUCTIBLE

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

Article 1529 II du Code général des impôts

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

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

Conformément aux dispositions de l'article 1605 nonies du Code général des impôts, une taxe est due par le vendeur comme s'agissant en l'espèce de la première cession d'un terrain nu rendu constructible du fait de son classement postérieur au 13 janvier 2010, et dont le rapport entre le prix de cession et le prix d'acquisition est supérieur à 10.

Cette taxe, dont le taux d'imposition varie selon le rapport entre le prix de cession et celui d'acquisition, sera prélevée sur le prix de vente pour être versée à l'appui de la réquisition pour publier ou de la présentation à l'enregistrement.

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Pierre STRZALKOWSKI, notaire à ONDRES le 5 mai 2023.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de DES LANDES.

Le **PROMETTANT** déclare sous sa responsabilité qu'il ne sera pas soumis à l'impôt sur les plus values compte tenu de sa qualité.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

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

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

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

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** originaire.

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

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DES PRESENTES

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 ;

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

- 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.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

Au cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils des personnes protégées, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

Toutefois, en cas de décès du **PROMETTANT** et en présence d'ayant droit absent ou disparu ou d'une dévolution incomplète nécessitant le recours à un cabinet de généalogie, le **BENEFICIAIRE** pourra demander à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

Au cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, celles-ci seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation si elle existe, il y a lieu de distinguer :

- le principe : l'indemnité d'immobilisation ne sera pas due et celle versée devra être restituée,

- l'exception : si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives, l'indemnité versée restera acquise au **PROMETTANT**, la partie le cas échéant non encore versée ne sera pas due par les ayants droit sauf si ce non versement résulte d'un retard de paiement.

En cas de pluralité de bénéficiaires personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les bénéficiaires.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier 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.

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur 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 judiciaire de la situation du **BIEN**.

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 l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION

Les conditions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

En conséquence, le **BENEFICIAIRE** ne bénéficie pas de la faculté de rétractation.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des 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.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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 LIE AUX ANNEXES

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

Envoyé en préfecture le 18/06/2025
Reçu en préfecture le 18/06/2025
Publié le 18/06/2025
ID : 040-214002727-20250611-2025_06_11_D01-DE

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 en-tête du présent acte.

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

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