

100588801 /CG/NC/

**PROMESSE UNILATERALE DE VENTE**  
**Commune de OULLINS-PIERRE-BENITE / SAS LEEV**

**CHATEAU DE LA BUSSIERE**  
**OULLINS-PIERRE-BENITE**

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

**Maître Catherine GIROD, soussignée, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée dénommée « OFFICE NOTARIAL DES JACOBINS, NOTAIRES ASSOCIES » titulaire d'un Office Notarial, identifié sous le numéro CRPCEN 69004, dont le siège est situé à LYON 2<sup>ème</sup>, 8 place des Jacobins, Conseil du PROMETTANT,**

**Avec la participation de Maître David DIAS, Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée « SDV NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial, identifié sous le numéro CRPCEN 69273, situé à LYON (3<sup>ème</sup> arrondissement), Tour Part-Dieu, 129 rue Servient, Conseil du BENEFICIAIRE.**

**Reçoit le présent acte authentique de PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES dans les termes suivants :**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**PROMETTANT**

La **COMMUNE DE OULLINS-PIERRE-BENITE**, dont le siège est fixé à l'Hôtel de Ville, sis à **OULLINS-PIERRE-BENITE (69600)**, Place Roger Salengro, identifiée au SIREN sous le numéro 200102747.

Il est ici rappelé que la Commune de OULLINS-PIERRE-BENITE est une Commune nouvelle créée par la fusion de deux anciennes Communes alors dénommées respectivement OULLINS (69600), et **PIERRE-BENITE** (69310) par arrêté de Madame la Préfète de la Région AUVERGNE-RHONE-ALPES, en date du 12 décembre 2023, publiée au recueil des actes administratifs spécial numéro 69-2023-285 le 14 décembre 2023 (dont copie par extrait est demeurée ci-annexée) entré en vigueur le 1er janvier 2024, ayant fait l'objet de toutes les publications réglementaires et devenu définitif en l'absence de recours, ainsi déclaré.

Le **BIEN** dont il est question ci-après appartenant à l'ancienne Commune de OULLINS (69600) devra, préalablement à la réitération de la vente par acte authentique, être muté au profit de la nouvelle Commune de OULLINS-PIERRE-BENITE (69800) pour mise à jour du fichier immobilier, en exécution de l'article 08 de l'arrêté préfectoral susvisé, aux termes d'un acte administratif, ou d'un acte à recevoir par le Notaire soussigné.

Le **PROMETTANT** en justifiera au **BENEFICIAIRE** préalablement à la réalisation des présentes, par la transmission d'une copie dudit acte.

#### BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **LEEV**, Société par actions simplifiée au capital de 276500 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), Place des Grands Hommes (33001 CEDEX), identifiée au SIREN sous le numéro 791 334 552 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

**BENEFICIAIRE** de la promesse de vente en ce qu'elle concerne la pleine propriété des biens dont il s'agit.

#### DECLARATIONS DES PARTIES

Le représentant ès-qualités du **PROMETTANT** déclare et garantit les informations suivantes, sans lesquelles le Bénéficiaire n'aurait pas contracté :

- avoir le statut de collectivité territoriale ;
- avoir la pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des Présentes, sous réserve de ce qui est indiqué ci-dessus (décision du Conseil Municipal exécutoire mais non définitive à ce jour).

Le représentant du **BENEFICIAIRE** déclare que :

-la société qu'il représente est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont, par ailleurs les caractéristiques figurant aux Présentes sont exactes et à jour ;

-elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur le redressement judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;

- elle n'est concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;

- la société et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations des organes sociaux afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées des Présentes ;

-la présente convention ne rentre pas dans le cadre des conventions réglementées telles qu'elles sont définies par les articles L.225-38 et suivants et L.225-86 et suivants du Code du commerce.

## PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- **La Commune de OULLINS-PIERRE-BENITE** est représentée à l'acte par Monsieur Jérôme MOROGE, Maire en exercice, élu à cette fonction par délibération du Conseil Municipal en date du ++++ dont ampliation télétransmise en Préfecture RHONE au titre de la légalité, le ++ . Un extrait est demeuré ci-annexé.

Le représentant de la commune est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil Municipal numéro ++++ en date du ++++ visée par la Préfecture du Rhône le ++++, dont une ampliation est annexée.

Ladite délibération renseigne les conditions essentielles à cette décision conformément à l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales (parties à l'acte, prix, chose, conditions particulières).

La délibération a été prise après avis de la direction de l'immobilier de l'Etat en date du ++++, sous le numéro ++++ dont un exemplaire est ci-annexé, la Commune ayant une population dépassant les deux mille habitants, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L 2241-1 du Code général des collectivités territoriales.

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

La délibération est par suite devenue exécutoire en vertu des dispositions de l'article L 3131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Observation étant faite que le délai de deux (2) mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales à l'effet de purger tous recours ne s'est pas encore écoulé.

Néanmoins, le représentant de la Commune déclare qu'à ce jour, il n'a été reçu aucune notification de recours ou d'opposition à l'encontre de cette délibération et que le Préfet du Rhône n'a formulé aucune demande d'informations, d'éléments ou de pièces complémentaires à l'encontre de cette délibération.

### **- La Société « LEEV » est**

#### **Variante 1**

Représentée à l'Acte par Monsieur Maxime **BRABANT**, domicilié professionnellement à BORDEAUX (33000) Place des Grands Hommes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, par Monsieur Laurent **CAILLAULT**, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à BORDEAUX du [...] signée électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique qualifiée conformément à la directive européenne 910/2014.

Monsieur Laurent CAILLAULT ayant agi en qualité de Gérant de la société dénommée « **ML FINANCE** », fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision de l'associé unique du 20 octobre 2021.

La société « **ML FINANCE** », société à responsabilité limitée, ayant son siège à PARIS (75016), 9 rue de l'Annonciation, identifiée au SIREN sous le numéro 531531747 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, agissant elle-même en qualité de Président de la société « **LEEV** », fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 33 des statuts.

#### **Variante 2**

Représentée à l'Acte par Maître David DIAS, notaire à LYON (3<sup>ème</sup> arrondissement), Tour Part-Dieu, 129 rue Servient, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Maxime BRABANT, aux termes d'une délégation de signature en date à BORDEAUX du [...].

Monsieur Maxime **BRABANT**, domicilié professionnellement à BORDEAUX (33000)

Place des Grands Hommes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, par Monsieur Laurent **CAILLAULT**, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à BORDEAUX du [●●] signée électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique qualifiée conformément à la directive européenne 910/2014.

Monsieur Laurent CAILLAULT ayant agi en qualité de Gérant de la société dénommée « **ML FINANCE** », fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une décision de l'associé unique du 20 octobre 2021.

La société « **ML FINANCE** », société à responsabilité limitée, ayant son siège à PARIS (75016), 9 rue de l'Annonciation, identifiée au SIREN sous le numéro 531531747 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, agissant elle-même en qualité de Président de la société « **LEEV** », fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 33 des statuts.

#### **Fin de variante**

Sont demeurés ci-annexés les documents suivants intéressant la représentation du BENEFCIAIRE, savoir :

- Une copie certifiée conforme des statuts de la société « **LEEV** »,
- Une copie de la délégation de pouvoirs consentie par Monsieur Laurent CAILLAULT au profit de Monsieur BRABANT,
- Une copie de la délégation de pouvoirs consentie par Monsieur BRABANT au profit de Maître DIAS,

Une copie de la décision ayant nommé Monsieur Laurent CAILLAULT en qualité de Gérant de la société « **ML FINANCE** ».

#### **TERMINOLOGIE**

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot « **PROMETTANT** » désigne la Commune de **OULLINS-PIERRE-BENITE**, pour par abréviation « **OPB** ».
- Le mot **BENEFCIAIRE** désigne la société « **LEEV** ».
- Le mot "**PARTIE(S)**" désigne, au pluriel, le **PROMETTANT** et le **BENEFCIAIRE**, et au singulier le **PROMETTANT** ou le **BENEFCIAIRE**
- « **ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE** » ou « **ACTE DE VENTE** » ou « **VENTE** » : désigne, en cas de réalisation des Conditions Suspensives et des Conditions Essentielles et Déterminantes ci-après stipulées, l'acte authentique réitérant la vente des Biens qui sera signé afin de constater le paiement du prix et le transfert de propriété
- « **ANNEXE(S)** » : désigne une annexe ou les annexes de l'Acte qui en font partie intégrante ; il est précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la seule responsabilité de son rédacteur, notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues.
- « **BIENS** » : désignent les biens et droits immobiliers constituant l'objet de la vente.
- « **CONDITION(S) ESSENTIELLE(S) ET DÉTERMINANTE(S)** » : désigne la ou les conditions sous laquelle (ou lesquelles) l'une ou l'autre des Parties accepte de contracter aux Présentes.
- « **INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION** » : désigne la somme dont le versement éventuel est garanti et son sort défini ainsi qu'il sera dit aux Présentes.
- « **CONDITION(S) SUSPENSIVE(S)** » : désigne au singulier l'une quelconque ou au pluriel l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles la Promesse est consentie.

- « **FRAIS** » : désigne les taxes et droits de toutes natures (notamment les droits d'enregistrement), émoluments du Notaire et frais de publication auxquels donnera lieu l'Acte de Vente, et plus généralement tous les frais entraînés par la signature de la Promesse et de l'Acte de Vente, ainsi que leurs suites et conséquences, lesquels incomberont intégralement au Bénéficiaire.
- « **JOUR(S)** » désigne tous les jours de la semaine, en ce compris les samedis, dimanches et jours fériés en France métropolitaine.
- « **JOUR(S) OUVRÉ(S)** » désigne un jour autre qu'un samedi ou un dimanche, ou un jour férié, en France métropolitaine étant précisé que si l'une quelconque des obligations des parties aux Présentes doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des Présentes doit être un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.
- « **Prix** » : désigne le montant du prix de vente des Biens Immobiliers, hors Frais, tel qu'il est stipulé au présent acte, en ce non compris tous intérêts ou indemnités qui pourraient être dus par les Parties en vertu des Présentes, non plus que toute somme ou tout événement qui constituerait fiscalement une charge augmentative du Prix.
- « **Surface de Plancher** » ou « **SDP** » désigne la surface de plancher résultant des articles L.111-14 et R.111-22 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date des Présentes, issue des dispositions de l'ordonnance numéro 2015-1174 du 23 septembre 2015.
- « **Notaire Soussigné** » : désigne Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2EME, requise par le **PROMETTANT**, et rédacteur de la promesse de vente et de l'acte de vente.
- « **Notaire Participant** » : désigne Maître David DIAS, Notaire Associé de « SDV Notaires » à LYON (3<sup>ème</sup> arrondissement), Tour Part-Dieu, 129 rue Servient, conseil du BENEFCIAIRE.

Cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent Acte. Ces définitions auront la même force contractuelle.

### **EXPOSE PREALABLE**

Préalablement à la promesse de vente objet des présentes, la **Commune de OULLINS-PIERRE-BENITE** expose être propriétaire (du chef de l'ancienne Commune de OULLINS dont elle est issue) d'un tènement immobilier, connu sous le nom de « *Château de la Bussière* », sis à **OULLINS-PIERRE-BENITE** (69600), 60 rue du Buisset, cadastré sous la section AI numéros 582, 583, 584, 585, 586, 654, (château) outre cours et jardins.

#### **I. Projet originaire de réhabilitation.**

Dans le cadre d'un projet de réhabilitation d'une partie dudit tènement, porté par la **SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DE CONSTRUCTION DU DEPARTEMENT DE L'AIN (SEMCODA)**, Société anonyme au capital de 44.647.196,00 €, dont le siège est à BOURG EN BRESSE (01000), 50 rue du Pavillon-CS90007, identifiée au SIREN sous le numéro 759200751 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG EN BRESSE, **ont été régularisés les actes suivants :**

*(Pour la parfaite compréhension des présentes, il est précisé qu'il est ci-après visé la Commune d'OULLINS puisqu'il s'agissait alors du nom de la Commune sur le territoire de laquelle est situé le BIEN dont il s'agit).*

### **1/Etat descriptif volumétrique**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2EME, en date du 29 septembre 2017, publié au service de publicité foncière de LYON 4EME, les parcelles bâties, sises à OULLINS, cadastrées section AI numéros 582, 583, 584, 585, 586 et 654 ont fait l'objet, à la requête de la Commune de OULLINS d'une division en volumes créant ainsi les volumes ci-après succinctement désignés comme suit:

#### Le volume UN (1), composé de :

- la cave voutée située au sous-sol ainsi que son escalier d'accès et son tréfonds
- la salle municipale située dans la partie NORD du rez-de-chaussée du château, et son tréfonds.

#### Le volume DEUX (2) composé de :

- la partie SUD du rez-de-chaussée du Château et son tréfonds
- le porche et la galerie et leurs tréfonds
- la totalité des niveaux +1, +2, +3
- la totalité du sursol.

**Le PROMETTANT atteste ici que la salle située dans le Volume UN (1) n'est jamais devenue une salle municipale dans la mesure où le local n'a jamais été aménagé et en conséquence, n'a jamais été affecté à l'usage du public.**

### **2/Bail emphytéotique**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2EME, en date du 29 septembre 2017, la Commune de OULLINS a consenti à la Société dénommée **SEMCODA**, Société susnommée, un bail emphytéotique,

Portant sur le volume DEUX (2) dont il est question ci-dessus,

D'une durée de CINQUANTE (50) années entières et consécutives prenant effet à compter de l'achèvement des travaux de réhabilitation qui devaient être réalisés par la SEMCODA, suivant charges et conditions que les parties dispensent de reproduire ici.

En vue de la réhabilitation de l'ensemble du tènement, la Commune d'OULLINS et la SEMCODA ont obtenu un permis de construire conjoint délivré par Monsieur le Maire de OULLINS le 16 mars 2017 sous le numéro PC 0691491600013 devenu définitif.

**Les travaux projetés n'ont pas été réalisés.**

**Ce permis, depuis prorogé, n'est plus en cours de validité et ne peut donc faire l'objet d'un transfert.**

### **3/ Projet du BENEFICIAIRE**

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il envisage de faire réaliser, en cas de réalisation de la Vente devant résulter des présentes, un projet de restauration du BIEN devant en 20 logements minimum à 22 logements maximum, en accession libre à la propriété, représentant une SDP de 1.061 mètres carrés environ.

## **II. Retrait de la SEMCODA**

**La SEMCODA s'est ensuite rapprochée de la Commune de OULLINS afin de résilier conventionnellement le bail emphytéotique**, reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2EME, en date du 29 septembre 2017, publié au service de publicité foncière de LYON 4EME, portant sur le volume DEUX dont il est question ci-dessus.



Suivant acte reçu ce jour, par le Notaire soussigné, concomitamment aux présentes, a été consentie par la SEMCODA - *promettant audit acte* - , au profit de la Commune de OULLINS-PIERRE-BENITE, - *bénéficiaire audit acte* - une promesse unilatérale de résiliation du bail emphytéotique susvisé, sous diverses charges et conditions suspensives, et notamment, sous la condition suivante :

**Condition d'indivisibilité**

*De convention expresse entre les parties et à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le BENEFCIAIRE n'aurait pas contracté, il est ici précisé que la présente promesse forme un tout indivisible avec la promesse de vente consentie par la Commune de OULLINS-PIERRE-BENITE au profit de la société dénommée « LEEV », société par actions simplifiée au capital de 276.500,00 euros, dont le siège est à BORDEAUX CEDEX (33001), Place des Grands Hommes, identifiée au SIREN sous le numéro 791 334 552 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,*

*Ou toute personne morale substituée, qui se porte acquéreur, sous diverses conditions suspensives, pour procéder à la restauration et à la transformation du Château de la Bussière.*

***En conséquence, d'un commun accord entre les parties, l'une desdites promesse ne pourra se réaliser si l'autre n'est pas réalisée. »***

**A titre de condition essentielle et déterminante de la réitération de la vente objet des présentes,**

La signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes est indivisible de la signature par la Commune de OULLINS-PIERRE-BENITE et la SEMCODA de l'acte contenant résiliation amiable du bail emphytéotique reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2EME, en date du 29 septembre 2017, pourtant sur le volume deux du tènement cadastré sis à OULLINS, cadastré section AI numéros 582 à 586, AI 654,

Aux charges et conditions convenues aux termes de la promesse reçue ce jour, un instant avant les présentes, par le Notaire soussigné,

Les régularisations des deux actes (résiliation de bail emphytéotique, et vente réitérant les présentes) étant indissociables et devant être concomitantes, ainsi que cela a été expressément convenu entre les parties.

En outre, il est rappelé que l'état descriptif volumétrique reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2EME, en date du 29 septembre 2017, ainsi que les servitudes volumétriques seront purement et simplement annulés, à la requête du PROMETTANT, préalablement ou concomitamment au présent acte, aux frais exclusifs de la SEMCODA.

**CECI EXPOSE**

Les parties conviennent de la promesse unilatérale de vente objet des présentes :

## PROMESSE UNILATERALE DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

### PREAMBULE

#### 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.

#### RELATIONS ENTRE LES PARTIES

Jusqu'à la date de signature de l'acte authentique de vente, les relations entre les **PARTIES** seront régies par les stipulations du présent acte.

Postérieurement à cette date, les relations entre les **PARTIES** seront régies par l'acte authentique de vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations du présent acte et de l'acte authentique de vente, les stipulations de l'acte authentique de vente prévaudront.

Il est encore convenu entre les **PARTIES** que les stipulations du présent acte font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait résulter d'échange de courriers antérieurs à la signature dudit acte.

#### 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, pièces et documents 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 **BENEFICIAIRE** atteste à ce sujet avoir mené préalablement à ce jour toutes les investigations nécessaires permettant de définir la faisabilité de son projet de telle sorte que les conditions suspensives convenues à son profit ne soient pas irréalisables, et spécialement, avoir eu accès au permis de construire obtenu et aux études réalisées par la SEMCODA, porteur du projet initial, le tout sous réserve de la documentation qui sera obtenue dans le cadre de la réalisation des conditions suspensives.

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.



### **EQUILIBRE CONTRACTUEL**

Les clauses du présent acte ont été décidées entre les parties en prenant en considération les obligations souscrites dans l'ensemble de l'Acte. Toute clause à sa contrepartie dans une autre clause de l'acte, les parties ayant veillé à écarter tout déséquilibre significatif entre les droits et obligations stipulés au contrat tel que mentionné à l'article 1171 du Code civil.

### **RENONCIATION A L'IMPREVISION**

Les parties déclarent :

-avoir été expressément averties par le Notaire Soussigné des dispositions de l'article 1195 du Code civil susvisé ;  
-accepter le risque découlant de tout changement de circonstances et renoncer en conséquence à l'application dudit article 1195 du Code Civil.

### **ABSENCE DE FACULTE DE RETRACTATION**

Les parties déclarent et reconnaissent que compte tenu de la qualité du Bénéficiaire, les dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables.

### **OBJET DU CONTRAT**

#### **PROMESSE UNILATÉRALE DE VENTE**

Le **PROMETTANT** confère, par les présentes, au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, dans le délai et conditions ci-après indiqués, le BIEN ci-dessous identifié.

Le **BENEFICIAIRE** accepte, sans pour autant prendre l'engagement d'acquérir, la présente promesse de vente en tant que promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives et conditions essentielles et déterminantes, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

#### **DESIGNATION DU BIEN PROMIS**

##### **A OULLINS-PIERRE-BENITE (69600) 60 Rue du Buisset,**

Un tènement immobilier, connu sous le nom de « *Château de la Bussière* » composé par

##### **i)Un unique bâtiment,**

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique, lequel sera annulé préalablement à la conclusion de l'acte authentique de vente réitérant les présentes,

S'élevant sur sous-sol, rez-de-chaussée et trois étages, et composé comme suit :

Un porche, ouvert sur la rue du Buisset, dessert le rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier et donne accès à une galerie.

Ce porche et cette galerie desservent :

- la partie SUD du rez-de-chaussée ainsi que la cage escalier et la cage ascenseur donnant accès aux étages,
- la partie NORD du rez-de-chaussée, aménagée en salle,

Une cave voutée est implantée sous la partie NORD du rez-de-chaussée.

Elle est accessible par un escalier extérieur situé en façade OUEST du Château.

##### **ii)Et terrain au NORD-OUEST.**

Figurant au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	582	RUE DU BUISSET	00 ha 00 a 04 ca
AI	583	RUE DU BUISSET	00 ha 01 a 79 ca
AI	584	60 RUE DU BUISSET	00 ha 00 a 03 ca
AI	585	60 RUE DU BUISSET	00 ha 00 a 01 ca
AI	586	60 RUE DU BUISSET	00 ha 00 a 05 ca
AI	654	60 RUE DU BUISSET	00 ha 02 a 84 ca
AI	686	60 RUE DU BUISSET	00 ha 07 a 66 ca
Total surface			00 ha 12 a 42 ca

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

Sont demeurés ci-annexés :

-Un extrait du plan cadastral

-Un imprimé écran du site web [www.geoportail.gouv.fr/carte](http://www.geoportail.gouv.fr/carte).

Rappel de la volumétrie actuelle

Les parcelles cadastrées section AI numéros 582 à 586, et section AI numéro 654 (la parcelle cadastrée section AI numéro 686 n'étant pas concernée) sont actuellement divisées en deux volumes, numérotés UN et DEUX, résultant d'un acte reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2EME, en date du 29 septembre 2017, publié au service de publicité foncière de LYON 4EME, ledit état descriptif de division en volume devant être annulé avant réalisation des présentes, ainsi qu'il est dit dans l'exposé qui précède.

Division foncière à publier lors de la vente

La parcelle ci-dessus désignée, cadastrée **section AI numéro 686** est issue d'une parcelle d'une plus grande contenance actuellement cadastrée section AI numéro 655, divisée en deux parcelles filles :

- section AI numéro 686, d'une contenance de 00ha 07a 66ca objet des présentes,
- section AI numéro 685, d'une contenance de 00ha 06a 65ca, restant appartenir au **PROMETTANT** en suite de la réalisation des présentes.

Cette division résulte d'un document modificatif parcellaire cadastral vérifié et numéroté par le service des impôts foncier du RHONE en date du 15 février 2023, sous numéro d'ordre 1019, qui sera déposé, avec l'extrait modèle 1 y relatif, au service de publicité foncière concomitamment à l'acte authentique de vente réitérant les présentes.

Cette division, qui sera effectuée par le promettant, ne sera pas constitutive de lotissement, comme relevant des dispositions de l'article R 442-1 f) du Code de l'Urbanisme.

Sont demeurés ci-annexés :

- un extrait du plan cadastral,
- une copie du document d'arpentage,
- une copie du plan de division.

Observation étant ici faite qu'il ne s'agira que d'une division foncière et non d'un bornage.

Travaux de clôture à réaliser par le BENEFICIAIRE.

Suite à cette division, le terrain conservé par le promettant savoir la parcelle cadastrée section AI numéro 685 et le terrain vendu au Bénéficiaire, savoir la parcelle cadastrée section AI numéro 686 devront être séparés par une clôture à édifier par et

aux frais de l'acquéreur qui s'engage à inclure la réalisation de cette clôture dans sa demande de permis de construire objet de la condition suspensive convenue aux présentes.

## CONCORDANCE CADASTALE

Pour meilleure compréhension des présentes, il est rappelé ce qui suit :

### 1/Rappel de procès-verbaux du cadastre

**Les parcelles cadastrées section AI numéros 582 et 583** sont issues de la division d'une parcelle de plus grande étendue, alors cadastrée section AI numéro 329, ainsi constaté aux termes d'un acte reçu par Maître CLEMENT, Notaire Associé à SAINT GENIS LAVAL, les 14 juin et 7 août 2000, publié au service de publicité foncière de LYON (4EME) 30 novembre 2000, volume 2000P numéro 5865.

**Les parcelles cadastrées section AI numéros 584, 585 et 586** sont issues (avec une autre parcelle cadastrée alors AI numéro 588, divisée depuis ainsi qu'il est dit ci-après) de la division d'une parcelle de plus grande étendue, alors cadastrée section AI numéro 330, ainsi constaté aux termes de l'acte reçu par Maître CLEMENT, susvisé.

**Les parcelles cadastrées section AI numéros 654 et 655** sont issues de la division d'une parcelle de plus grande étendue, alors cadastrée section AI numéro 588 (divisée en AI 654 et AI 655) ainsi que cela résulte d'un procès-verbal du cadastre du 21 octobre 2015, publié au service de publicité foncière de LYON (4EME) le 22 octobre 2015, volume 2015P numéro 4793.

### 2/ Rappel d'un état descriptif de division – règlement de copropriété annulé (parcelles AI 583, 584, 585)

Suivant acte reçu par Maître Pierre CLEMENT, Notaire à SAINT-GENIS LAVAL, les 14 juin et 7 août 2000 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière LYON (4EME) le 30 novembre 2000 volume 2000P numéro 5865 a été établi l'état descriptif de division et règlement de copropriété de l'immeuble sis à OULLINS (RHÔNE) (69600) 58 et 60 rue du Buisset,

Composé d'un rez-de-chaussée, deux étages et combles,

Edifié sur les parcelles cadastrées sections AI numéros 583, 584 et 585  
*(Exception faite de l'assise de l'escalier (constituée par les parcelles AI numéro 582 et 586) desservant exclusivement les étages de ladite copropriété)*

### Annulation de l'EDD-RCP

Les deux lots, composant l'ensemble immobilier se trouvant depuis réunis entre les mains de la COMMUNE D'OULLINS, ont été supprimés, et l'état descriptif de division annulé, aux termes d'un acte reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON (2EME) le 29 septembre 2017.

## LOTISSEMENT ANCIEN

Les parcelles alors cadastrées section AI numéro 329 (devenue depuis AI 582, 583) et 330 (devenue depuis AI 583, 584, 585, 586, 587, 654 et 655), constituant l'assiette du bien formaient le lot numéro DEUX du lotissement approuvé par arrêté préfectoral du 17 mars 1949 déposé au rang des minutes de Maître TREVoux, Notaire à LYON, le 2 septembre 1952.

Copies du dépôt de pièces du lotissement (contenant cahier des charges) et le plan du lotissement sont demeurés ci-annexés.

Le **PROMETTANT** précise à ce sujet qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune association syndicale en activité, qu'il n'est tenu aucune réunion de colotis et qu'il n'est destinataire d'aucun appel de cotisation ou charges.

Le **PROMETTANT** précise en outre qu'aucune décision de maintien des règles du lotissement n'a été approuvée par les membres du lotissement.

### **ACCES A LA VOIE PUBLIQUE**

Le **PROMETTANT** déclare le **BIEN** dispose d'un accès sur la voie publique depuis la rue du Buisset.

### **ABSENCE DE BORNAGE**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas fait l'objet d'un bornage.

La superficie réelle est obtenue à partir des mesures prises sur le terrain et entre les limites réelles, c'est-à-dire définies avec les propriétaires riverains. Seules les limites et superficies réelles déterminées par un géomètre-expert sont garanties.

**Le BENEFICIAIRE déclare en avoir été informé, et a la possibilité, d'ores et déjà, s'il le désire, de demander à ses frais à un géomètre-expert la détermination des limites et la superficie réelle du BIEN.** Cette intervention éventuelle ne remettra pas en cause les engagements résultant des présentes.

### **ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS**

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

### **USAGE/AFFECTATION DU BIEN**

Le **PROMETTANT** déclare et garantit que la totalité du BIEN dépend du domaine privé communal, dans la mesure où :

- il n'a jamais, en tout ou partie, été affecté à l'usage du public, attestant spécialement que le projet d'aménagement du rez-de-chaussée en salle communale n'a jamais été réalisé.

- il n'a jamais, en tout ou partie, été classé dans le domaine public communal,

**LE BENEFICIAIRE déclare vouloir affecter le tènement à usage d'habitation en vertu du permis de construire dont l'obtention est érigée en condition suspensive ci-après.**

### **EFFET RELATIF**

Acquisition (des parcelles AI 582, 586, 654, 655 - alors AI 588 - et de l'ancien lot numéro 2 de la copropriété cadastrée section AI numéro 583, 584 et 585) suivant acte reçu par Maître Jean-Claude RAVIER, notaire à ECULLY le 2 novembre 2000 et le 4 décembre 2000 publié au service de la publicité foncière de LYON 4EME, le 25 janvier 2001 volume 2001P, numéro 428.

Acquisition de l'ancien lot numéro 1 de la copropriété cadastrée section AI numéro 583, 584 et 585) suivant acte reçu par Maître Hervé BLANC, notaire à OULLINS le 11 décembre 2000 publié au service de la publicité foncière de LYON 4EME, le 14 mars 2001 volume 2001P, numéro 1346.

Annulation de l'état descriptif de division - règlement de copropriété des parcelles AI 583, 584 et 585, suivant acte reçu par Maître Catherine GIROD, notaire à LYON (2EME) le 29 septembre 2017 publié au service de la publicité foncière de LYON 4EME

Résiliation du bail emphytéotique sur le volume deux et annulation d'état descriptif en volume ainsi qu'il est dit dans l'exposé qui précède, à recevoir par le Notaire soussigné concomitamment à l'acte réitérant les présentes, aux frais de la SEMCODA.

Acte administratif/Attestation de propriété constatant le transfert de patrimoine de l'ancienne Commune de OULLINS au profit de la nouvelle Commune de OULLINS-PIERRE-BENITE, à recevoir avant la vente par le Notaire soussigné,

## **CARACTÉRISTIQUES**

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

## **INFORMATION PRÉALABLE**

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.

## **DÉLAI**

La promesse de vente est consentie pour une durée **expirant le 30 juillet 2027, à seize (16) heures**, sauf les cas de prorogations automatiques ci-après convenus.

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.

## **HYPOTHÈSES DE PROROGATION DU DÉLAI**

Ce délai de réalisation de la promesse, fixé au plus tard le 30 juillet 2027, sera automatiquement prorogé dans les cas suivants :

- 1) si à la date susvisée, le délai de recours (délai de recours gracieux, contentieux et/ou hiérarchique) augmenté du délai de notification prévu à l'article R.600-1 du Code de l'Urbanisme lui-même majoré d'une semaine et le délai de retrait administratif n'étaient pas expirés contre le permis de construire nécessaire à la réalisation du Projet du Bénéficiaire, la date ci-dessus sera prorogée du délai nécessaire à la purge de l'un ou l'autre **de ces délais et au plus tard d'un délai de trois (3) mois** ;
- 2) si à la date susvisée, le cas échéant prorogée en vertu du 1), un recours ou un retrait ou un déféré était introduit contre l'autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation du Projet du Bénéficiaire, la date ci-dessus éventuellement prorogée dans les conditions du 1) sera prorogée du délai nécessaire au traitement d'un recours, d'un retrait ou d'un déféré, sans **pouvoir excéder une durée de 6 mois**.

**Etant ici précisé qu'en tout état de cause, le délai de la Promesse, en cas de survenance de l'une quelconque des causes de prorogation ci-dessus, ne pourra alors excéder la date du 31 janvier 2028 à seize (16) heures.**

## **RÉALISATION**

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique, dans le délai convenu (le cas échéant prorogé) constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée

du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
  - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
  - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur du délai par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Notaire Soussigné, 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**. Le **BENEFICIAIRE** procédera au versement par virement sur le compte du notaire rédacteur de l'acte de vente au plus tard dans les (2) Jours Ouvrés précédant la signature de l'acte authentique de vente, 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,
    - 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.

### **RÉDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE**

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Catherine GIROD, Notaire à LYON 2EME, avec la participation de Maître David DIAS, Notaire à LYON 3EME, tous deux susnommés.

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.

La réalisation de la Promesse ne pourra avoir lieu qu'un Jour Ouvré de l'Etude du notaire rédacteur aux heures d'ouverture de celle-ci. Si le Délai expirait un jour non ouvré, la réalisation de la Promesse devra avoir eu lieu au plus tard le premier Jour Ouvré suivant son expiration.



## **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 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 et dans les conditions ci-avant fixées, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les trente (30) 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 dans un délai maximum de dix (10) Jours Ouvrés.

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**. Ce procès-verbal pourra, à la demande de la Partie concernée, être publié au service de la publicité foncière compétent.

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 EXÉCUTOIRE DE LA PROMESSE**

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

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les **PARTIES** conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil 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.

## **PROPRIETE JOUISSANCE**

**LE BENEFICIAIRE** sera propriétaire du **BIEN** le jour de la constatation de la vente en la forme authentique.

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, de tous meubles et objets quelconques, ainsi que le **PROMETTANT** s'y oblige à titre d'obligation de résultat, ce constituant une condition essentielle et déterminante du **BENEFICIAIRE** de contracter aux présentes. Le **BIEN** sera également libre du bail emphytéotique sus évoqué, celui-ci devant être annulé préalablement ainsi qu'il est dit ci-après au paragraphe « *condition suspensive* ».

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 de droit privé.

## **PRIX - CONDITIONS FINANCIERES**

### **PRIX**

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix ferme et définitif, non révisable et non actualisable de **UN MILLION DEUX CENT MILLE EUROS (1 200 000,00 EUR)**, qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation de la promesse, par la comptabilité du Notaire rédacteur de l'acte authentique de vente.

Il est précisé que la présente vente n'entre pas dans le champ d'application de la TVA.

Ce prix a été déterminé, conformément aux dispositions des articles L. 1311-9 et suivant du Code Général des Collectivités Territoriales, en considération de la valeur vénale établie par la direction régionale des Finances publiques Auvergne-Rhône Alpes et département du Rhône en date du +++++ d'une durée de validité de +++ mois, dont copie demeurée ci-annexé, lequel devra être, suite prorogation, en cours de validité lors de l'acte de vente,

#### **DÉSISTEMENT DE L'HYPOTHÈQUE LÉGALE DE VENDEUR ET DE L'ACTION RÉSOLUTOIRE**

Contre paiement de l'intégralité du Prix de vente, le promettant alors vendeur se désistara de tous droits d'hypothèque légale de vendeur et du bénéfice de l'action résolutoire et restituera au bénéficiaire devenu acquéreur la caution garantissant l'indemnité d'immobilisation concomitamment à la signature de de l'acte de vente.

#### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments de la vente et de ces suites seront à la charge du BENEFCIAIRE.

#### **NÉGOCIATION**

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

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

#### **INDEMNITÉ D'IMMOBILISATION**

En considération de la promesse formelle faite au **BENEFCIAIRE** par le **PROMETTANT**, et en contrepartie du préjudice résultant pour ce dernier en cas de non-signature de la vente par le seul fait du **BENEFCIAIRE** dans le délai ci-dessus fixé, toutes les conditions suspensives et conditions essentielles et déterminantes ayant été réalisées, et notamment par suite de la perte qu'il éprouverait du fait de l'obligation dans laquelle il se trouverait de rechercher un nouvel acquéreur, les **PARTIES** conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)**, correspondant à 5% du prix de vente.

### Caution-versement

Le versement de l'indemnité ci-dessus convenues, sera garanti par la remise dans un délai de **UN (1) MOIS à compter de la date prévue pour le dépôt du dossier de demande de permis de construire** au Notaire soussigné, pour le compte du **PROMETTANT**, de l'exemplaire original, ou signé électroniquement au moyen d'un procédé d'authentification qualifiée, d'un engagement de caution solidaire d'un établissement financier ou bancaire, notoirement solvable et ayant son siège social en France, ledit établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** au cas de défaillance du **BENEFICIAIRE**, l'indemnité ci-dessus stipulée.

L'engagement de caution devra pouvoir être mis en jeu jusqu'à **QUATRE (4)** mois après la date fixée pour la réalisation de l'acte de vente, le cas échéant prorogée, **soit au plus tard le 31 mai 2028**.

Le sort de l'Indemnité sera le suivant, selon les hypothèses ci-après envisagées :

a) Elle ne sera pas due en cas de réalisation de la vente promise. L'engagement de caution sera restitué au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT** le jour de l'Acte de Vente.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où le défaut de signature de l'acte de vente résulterait de la défaillance, non imputable au **BENEFICIAIRE**, de l'une quelconque des Conditions Essentielles et Déterminantes et Conditions Suspensives sus-énoncées et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé expressément ou encore en cas de carence du **PROMETTANT**. L'engagement de caution sera alors restitué au **BENEFICIAIRE** dans les quinze (15) Jours Ouvrés de la notification de la défaillance de la Condition Suspensive ou Condition Essentielle et Déterminante en question.

c) Elle sera mise en jeu et son montant définitivement acquis au **PROMETTANT** faute par le **BENEFICIAIRE**, ou son substitué le cas échéant, d'avoir signé l'acte de vente dans les délais et conditions ci-dessus, toutes les Conditions Essentielles et Déterminantes et Conditions Suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du Notaire soussigné, dans le même délai, le versement par virement d'une somme correspondant au montant convenu pour l'Indemnité d'Immobilisation.

En aucun cas, cette somme ne peut être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par les dispositions de l'article 1590 du Code civil permettant aux parties de se départir de leur engagement.

De convention expresse entre les parties, cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts, sera affectée à titre de nantissement conformément aux dispositions des articles 2355 et suivants du Code civil.

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

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

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ou des conditions essentielles et déterminantes énoncées ci-dessous auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

Il en serait de même en cas de carence du **PROMETTANT**.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT** et lui restera acquise de plein droit à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE**, ou son substitué le cas échéant, de ne pas avoir réalisé l'acquisition dans les délais ci-dessus, toutes les conditions suspensives et conditions essentielles et déterminantes étant par ailleurs réalisées .

**La somme de SOIXANTE MILLE EUROS (60 000,00 EUR)** constituant le montant de l'indemnité ci-dessus fixée, en cas de versement par le **BENEFICIAIRE**, sera remise par virement bancaire entre les mains, du comptable de l'Office Notarial des Jacobins situé à LYON (69002), 8 Place des Jacobins, constitué séquestre de ladite somme, et qui acceptera la mission ci-après définie par la réception du virement effectué.

Le séquestre aura pour mission de conserver cette somme dans le but de permettre son affectation conformément à ce qui vient d'être dit ci-dessus et à cet effet ce dépôt est spécialement affecté à titre de gage et de nantissement conformément aux articles 2073 et suivants du Code Civil, ce qui est accepté par chacune des parties.

Le séquestre, mandataire commun des Parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre soit au Promettant soit au Bénéficiaire en considération du sort de l'Indemnité tel qu'il est fixé au paragraphe ci-dessus.

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

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

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

Le séquestre qui ne sera pas juge des pièces qui lui seront fournies est dès à présent autorisé à consigner les sommes nanties à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS avec indication de l'affectation ci-dessus stipulée.

Le séquestre sera bien et valablement déchargé de plein droit de son mandat par la remise des sommes nanties conformément aux indications qui précèdent.

**Dans l'hypothèse où la caution ou la somme ne serait pas remise dans le délai ci-dessus, les présentes seraient considérées comme caduques sans indemnité de part ni d'autre, le BENEFICIAIRE sera déchu de tout droit d'exiger la réalisation des présentes, le PROMETTANT reprenant sa pleine et entière liberté et sans autres formalités que le constat de l'absence de production de la caution ou l'absence de versement à bonne date.**

## **REALISATION DU FINANCEMENT**

LE **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas ériger en condition suspensive de la réalisation des présentes l'obtention d'un prêt bancaire ou toute avance de crédit, permettant d'assurer le financement tant du coût de la présente acquisition, que des travaux de restauration.

De plus, aucune condition suspensive de précommercialisation n'est convenue.

## **CONDITIONS SUSPENSIVES**

La promesse est soumise à l'accomplissement de conditions suspensives telles qu'indiquées ci-après.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt et ce aux termes du premier alinéa de l'article 1304-3 du Code civil.

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

- aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil : ainsi, chacune des Parties pourra renoncer, dans les conditions stipulées à l'alinéa ci-après, au bénéfice des Conditions Suspensives stipulées à son profit même après leur non-réalisation ;

- aux dispositions de l'article 1304-6 alinéa 3 du Code civil : ainsi, la défaillance de l'une des Conditions Suspensives ci-après stipulées sera sans effet sur la Promesse tant que cette défaillance ne sera pas invoquée par la ou les Parties pouvant s'en prévaloir. Dans ce cas, cette renonciation devra intervenir par courrier recommandé adressé au notaire soussigné au plus tard dans les quinze (15) Jours Ouvrés suivant dans le délai prévu pour sa réalisation, sauf s'il en est prévu autrement pour une condition suspensive dans les conditions ci-après fixées.

Aussi, par dérogation à l'article 1304 du Code civil, les parties conviennent que la condition est suspensive lorsqu'elle dépend d'un événement futur et incertain mais également réalisé à ce jour mais non connu des Parties.

La réalisation de la vente est soumise aux conditions suspensives suivantes ci-après, étant observé que la non réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf convention spéciale prévue ci-après, et sauf renonciation à **ladite condition suspensive par le bénéficiaire de celle-ci**.

### **Conditions suspensives auxquelles les parties ne peuvent renoncer**

#### **Décision du Conseil Municipal devenue définitive**

La délibération du Conseil Municipal autorisant la Commune de **OULLINS-PIERRE-BENITE** à vendre, et à Monsieur le Maire de la représenter devra être devenue définitive préalablement à la signature de l'acte de vente.

Le représentant de la Ville **d'OULLINS-PIERRE-BENITE** déclare qu'à ce jour, il n'a été reçu aucune notification de recours ou d'opposition à l'encontre de cette délibération.

Toutefois, il est ici précisé que le délai de deux (2) mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé ne s'est pas écoulé et que la Commune reste susceptible de recevoir une notification d'un recours devant le tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.



Parfaitement informées du délai de recours non encore purgé, les parties décident de soumettre la promesse à la condition suspensive de la justification du caractère définitif de cette délibération. Ce caractère définitif sera suffisamment justifié par la production par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** d'un certificat de non recours à l'encontre de cette délibération.

L'avis rendu par le service des domaines devra, si cela est nécessaire, en raison de la durée de la présente promesse de vente, être prorogé préalablement à la réitération des présentes.

### **Droits de préemption**

La présente promesse est consentie sous la condition suspensive qu'aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales, ni aucun droit de préférence résultant de dispositions conventionnelles, ne puisse être exercé sur les biens.

Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, le Promettant s'engage à procéder aux formalités nécessaires à leur purge dans le mois qui suivra l'obtention, par le Bénéficiaire, des autorisations d'urbanisme nécessaires à la réalisation du projet du Bénéficiaire, après avoir obtenu confirmation du Bénéficiaire que les autorisations de d'urbanisme ont bien été obtenues.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir ou de préférence à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple 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. Toutefois, dans l'hypothèse de l'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit, le Promettant s'engage à en informer en priorité le Bénéficiaire aux Présentes, et le consulter sur son intention ou non de régulariser une nouvelle promesse de vente.

Les formalités de purge seront accomplies à la diligence du **PROMETTANT** qui mandate à cet effet le Notaire Soussigné qui est ainsi chargé de transmettre la notification à la personne ou administration intéressée et cette notification devra stipuler que la réponse du bénéficiaire du droit devra être adressée audit Notaire. Le Notaire Soussigné adressera alors au Notaire Participant le projet de déclaration d'intention d'aliéner et ses annexes pour validation cinq (5) Jours Ouvrés avant son envoi.

### **Conditions suspensives auxquelles seul le BENEFICIAIRE pourra renoncer**

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

### **Origine de propriété**

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière et incommutable remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

Que soit régularisée, au plus tard concomitamment à la signature de l'acte de vente réitérant les présentes, la résiliation du bail emphytéotique conclu par le

**PROMETTANT** au profit de la **SEMCODA** portant sur le volume DEUX (2) existant actuellement sur partie du tènement objet des présentes,

Qu'il soit de même régularisé, au plus tard, concomitamment à la signature de l'acte de vente, l'annulation dudit état descriptif en volume et des servitudes volumétriques ;

**Le tout sous les conditions développées dans l'exposé du présent acte.**

### Urbanisme

Que les renseignements d'urbanisme et les pièces produites par les services compétents ne révèlent, aucun projet, périmètre, travaux, vices ou servitudes ou prescriptions de nature à déprécier la valeur du **BIEN** ou à empêcher ou compromettre, soit la réalisation du projet du **BENEFICIAIRE**, soit l'affectation sus-indiquée à laquelle le **BENEFICIAIRE** le destine, ou encore de nature à rendre celles-ci plus onéreuses (**LE BENEFICIAIRE ne pouvant bien entendu pas se prévaloir de cette condition suspensive en ce que les surcoûts et aggravations de charges inhérentes aux démarches qu'il a lui-même initiées pour l'aboutissement de son projet, dont notamment toutes prescriptions d'urbanisme conséquence de l'inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH).**

A ce sujet, la Commune de **OULLINS-PIERRE-BENITE** déclare que le **BIEN** vendu, à ce jour :

- **n'est pas classé Monument Historique,**
- **n'est pas inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques,**
- **est situé dans le périmètre d'un monument inscrit et/ou classé,**
- **est classé au PLU-H en tant qu'« Élément bâti à préserver ».**

### Situation hypothécaire

Qu'il soit justifié au moyen d'un renseignement hypothécaire sommaire urgent hors formalité ou d'une fiche d'immeuble, levés sur une période, au minimum, trentenaire du chef du **PROMETTANT**, de **moins d'un (1) mois** avant la vente, que le total des charges hypothécaires et des créances garanties par la loi soit d'un montant inférieur au prix de la vente payable comptant et qu'il n'existe pas d'autres sûretés ou publication (autre que le bail emphytéotique devant être résilié concomitamment à la réalisation des présentes) portant atteinte à la libre disposition du droit de propriété du **BIEN**.

Cette condition suspensive sera néanmoins réputée réalisée si le **PROMETTANT** produit en même temps que les documents hypothécaires, les justifications écrites de tous les créanciers que les inscriptions ou publications révélées sont devenues sans objet, et/ ou de leur accord de donner mainlevée avec ou sans paiement. En cas d'inscriptions, le **PROMETTANT** s'engage à rapporter mainlevée le même jour que celui de la signature de l'Acte de Vente.

### Servitudes :

Qu'il n'existe pas de servitude conventionnelle, légale, judiciaire, ou découlant de la situation naturelle des lieux, de nature publique ou privée, publiée ou non au service de la publicité foncière, ou droit non révélés aux présentes, grevant le **BIEN**, susceptibles soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération envisagée par le **BENEFICIAIRE** ou d'y nuire notamment en la rendant plus onéreuse ou de nature à porter atteinte même partiellement au droit de propriété, autres que celles rappelées aux termes des présentes.

### Cahier des charges :

Que les Biens objet des Présentes ne fasse pas l'objet de l'application d'un cahier des charges de lotissement ou de vente et/ou règlement de lotissement, **non**

**connu à ce jour**, qui demeureraient applicable à titre conventionnel entre colotis et promettant et dont les conditions particulières feraient obstacle à la réalisation de l'opération projetée ou nuiraient à la réalisation du projet envisagé par le **BENEFICIAIRE** notamment en le rendant plus onéreux.

#### **Protection du bâtiment au titre des Monuments Historiques**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à ce jour aucun élément du **BIEN** n'est classé au titre des « Monuments Historiques » ou inscrit à « l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques ».

Le **BENEFICIAIRE** atteste s'être renseigné sur les qualités architecturales du bâtiment, son intérêt patrimonial et historique notamment, de nature à être protégé au titre de la protection des Monuments Historiques, élément déterminant du développement de son projet.

La réalisation des présentes est conclue, sous la condition suspensive, convenue au profit du **BENEFICIAIRE**, de la protection du **BIEN** au titre des monuments historiques :

-soit par le classement, au minimum, des façades et de la toiture, du **BIEN** objet des présentes, au titre des Monuments Historiques,

- soit par l'inscription, au minimum, des façades et de la toiture du **BIEN** objet des présentes, à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.

Par arrêté du Préfet de la Région « **AUVERGNE RHÔNE ALPES** » ou autorité compétente.

Observation étant ici faite que seule la protection du patrimoine bâti (dans les conditions susvisées) est érigée en condition suspensive, hors jardins.

**A cet effet, le BENEFICIAIRE, habitué de ce type d'opération, s'oblige :**

**-A constituer, à ses frais, l'intégralité d'un dossier de demande de protection, qu'il s'agisse du dossier initial ou de toute demande complémentaire ultérieure susceptible de lui être adressée directement ou adressée pour son compte au PROMETTANT,**

**-A réaliser toutes démarches, audit, analyse, etc à ses frais,**

**-A fournir au PROMETTANT un dossier de demande de protection conforme aux attentes de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC afin que celui-ci soit en mesure de le déposer à la date ci-après convenue.**

**A cette fin, le PROMETTANT donne dès à présent au BENEFICIAIRE tous pouvoirs à l'effet d'initier toutes procédures et toutes démarches nécessaires en vue de la protection sus relatée.**

**En sa qualité de propriétaire, l'obligation du PROMETTANT sera limitée à :**

**- transmettre à l'autorité compétente le dossier préconstitué par et aux frais du BENEFICIAIRE,**

**-prêter son concours dans la mesure de ses connaissances architecturales et historique du site.**

**En conséquence, le BENEFICIAIRE s'engage à fournir au PROMETTANT un dossier de demande de protection dans les meilleurs délais, conforme au Code de l'urbanisme, afin que le PROMETTANT soit en mesure de le transmettre aux services du Préfet de la Région AUVERGNE RHONE ALPES (service de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC) au plus tard le 30 juin 2025.**

**Le BENEFICIAIRE ne pourra se prévaloir de l'absence de dépôt de cette demande par le PROMETTANT s'il ne lui avait pas préalablement fourni ledit dossier de demande conforme aux attentes de la DRAC.**

**A la date du dépôt le BENEFICIAIRE devra avoir réalisé l'ensemble des diagnostic et sondages nécessaires à son projet, exceptés ceux faisant l'objet de conditions suspensives dont la réalisation est convenue postérieurement.**

Les parties sont expressément convenues de se rencontrer au plus tard **le 30 juin 2026**.

Si à cette date les parties constataient que l'arrêté de protection n'était toujours pas obtenu, malgré l'accomplissement des conditions ci-dessus convenues, elles disposeront d'un délai de deux (2) mois pour décider de la suite à donner à la promesse.

A défaut d'un accord des parties intervenu à l'issue de ce délai pour proroger les présentes, la présente promesse de vente sera caduque de plein droit, chaque partie retrouvant sa liberté sans indemnité de part ni d'autre

### Obtention d'un permis de construire devenu définitif

**Le BENEFICIAIRE déclare et reconnaît avoir eu connaissance de l'ensemble des éléments, diagnostics, recherches de toutes natures sur le BIEN objet des présentes réalisés par la SEMCODA, société par laquelle ils ont pu se mettre en lien avec le PROMETTANT et par conséquent s'être assuré de la faisabilité technique de leur projet.**

#### Préambule

**Pour la parfaite information du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT a porté à la connaissance les prescriptions contenues dans le permis de construire délivré conjointement à la SEMCODA et à la Commune de OULLINS, par Monsieur le Maire de OULLINS le 16 mars 2017 sous le numéro PC 0691491600013, en vue de la réhabilitation du bien objet des présentes, dont une copie est demeurée ci-annexée.**

Il résulte notamment de l'arrêté ce qui suit :

*« La parcelle est située à l'intérieure d'un périmètre susceptible **de comporter des galeries souterraines**, il devra s'assurer de la compatibilité de l'infiltration des eaux pluviales avec la présence éventuelle de ces galeries.*

*Lors de la découverte de puits, galeries, citernes ou sources, le pétitionnaire assumera les frais d'inspection et de levé topographique de ces ouvrages ; il mettra à disposition un réseau accessible en toute sécurité pour la reconnaissance de ces ouvrages par le personnel mandaté par la Communauté urbaine, Direction de l'Eau-Unité Galerie.*

*La participation financière pour l'assainissement collectif est due conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Communautaire 2013-3809 du 28 mars 2013.*

*Pour toute question, vous pouvez contacter le service relation clientèle de la Direction de l'eau de la Métropole au 04 78 95 67 01/ 04 78 95 67 00*

*Afin d'éviter le reflux des eaux de d'égout lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voirie publique, les installations intérieures seront réalisées conformément aux prescriptions des 44 et 62 du Règlement Sanitaire Départemental et le Règlement du Service Public d'Assainissement.*

*Pour le raccordement de votre opération au réseau d'assainissement, vous devez respecter le règlement du service public d'assainissement (copie jointe). »*

**Le BENEFICIAIRE, reconnaît être informé de ces prescriptions dès avant ce jour par la communication dudit permis de construire et ses avis qui lui a été faite préalablement, ne pourra se prévaloir de celles-ci pour motiver la non réalisation d'une condition suspensive,**

Il s'oblige en outre de tenir compte de ses prescriptions pour constituer son dossier de demande de permis de construire, et devant autoriser son projet de restauration du BIEN

#### **Règles générales :**

La promesse est conclue sous la condition suspensive que **le BENEFICIAIRE**, ou toute personne morale désignée par lui, obtienne, à ses frais **un arrêté, devenu définitif**, de permis de construire exprès, **ou de tout autre autorisation dont autorisation spéciale instaurée par l'article L621-9 du Code du patrimoine en cas de classement**, valant ou non division (aucune autorisation de démolir ne pouvant être obtenue sur un bâtiment classé MH ou inscrit ISMH) des bâtiments existants, ayant pour assiette le BIEN promis, pouvant être mis en œuvre immédiatement, conforme en tous points à la demande déposée et en conformité avec les caractéristiques convenues aux présentes,

Autorisant la restauration du **BIEN** existant en 20 logements minimum et 22 logements maximum, en accession libre à la propriété, totalisant une SDP de 1.061 mètres carrés environ.

*L'ACQUEREUR se reconnaît par ailleurs informé que la Commune de OULLINS PIERRE BENITE ne délivre pas de permis de construire valant autorisation de démolir.*

#### **Dépôt de la demande d'autorisation**

Rappel étant ici fait que le Bénéficiaire devra, préalablement au dépôt de ladite demande de permis de construire obtenir un arrêté de protection du BIEN au titre des monuments historiques dans les conditions visées à la condition suspensive ci-avant.

**Le BENEFICIAIRE** devra, pour se prévaloir de la présente condition suspensive, justifier auprès du **PROMETTANT** du dépôt d'un dossier conforme au Code de l'urbanisme de demande de permis de construire, et conforme tant aux caractéristiques convenues aux présentes qu'aux prescriptions pouvant être imposées dans l'arrêté d'inscription à l'ISMH ou de classement au titre des MH, **au plus tard dans les deux mois de la date à laquelle l'arrêté de protection au titre des monuments historiques aura acquis un caractère définitif.**

**Le BENEFICIAIRE** déclare expressément s'être renseigné sur la faisabilité de son projet, tant s'agissant de la conformité de ce dernier :

- avec les règles d'urbanismes applicables à ce jour,
- qu'avec les prescriptions contenues dans le permis de construire ci-dessus rappelé, elles-mêmes pris en considération de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, le bien bâti étant classé « *Elément bâti à préserver* »,
- qu'avec toute contrainte et prescription inhérente à l'inscription du bien à l'ISMH qu'il sollicite lui-même et de sa propre initiative pour la viabilité économique de son projet.

En conséquence, **le BENEFICIAIRE** ne pourra se prévaloir de la charge des prescriptions issues du classement MH ou inscription ISMH pour faire se prévaloir de la non réalisation de cette condition suspensive.

La présente condition vaut autorisation immédiate pour le **BENEFICIAIRE** ou toute personne substituée:

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables en respectant et prenant en compte les prescriptions
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses. Il est ici précisé qu'en cas de non réitération des présentes, pour quelque cause que ce soit, le **BÉNÉFICIAIRE** devra remettre les biens en l'état actuel.

**Le BENEFICIAIRE**, s'il entend user de cette autorisation, devra se rapprocher du **PROMETTANT** et de la **SEMCODA**, **actuellement preneur à bail emphytéotique du volume DEUX du tènement**, préalablement afin de lui préciser la nature des installations projetées et leur implantation sur le site étant précisé que les interventions ne devront pas causer de nuisance ou gêne anormal au **PROMETTANT** ou à la **SEMCODA**.

Observation étant ici faite que la promesse de résiliation du bail emphytéotique signée à l'instant-même entre le **PROMETTANT** et la **SEMCODA** contient la clause suivante :

#### **AUTORISATION SPECIALE**

**« La SEMCODA autorise dès à présent tout titulaire d'une promesse de vente sur les biens objet des présentes, ou personne valablement substituée, à l'effet :**

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire et toutes autres demandes administratives nécessaires au projet de la société LEEV ou substituée**
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses. Il est ici précisé qu'en cas de non réalisation de la vente, pour quelque cause que ce soit, le titulaire de la promesse de vente devra remettre les biens en l'état actuel, la SEMCODA devant prendre toute garantie directement auprès de l'auteur des sondages afin que la COMMUNE DE OULLINS PIERRE BENITE ne puisse aucunement être inquiétée à ce sujet.**

**La SEMCODA, La Commune de OULLINS PIERRE BENITE et le bénéficiaire de la promesse de vente devront préalablement afin de lui préciser la nature des installations projetées et leur implantation sur le site étant précisé que les interventions ne devront pas causer de nuisance ou gêne anormal. »**

**Le BENEFICIAIRE** devra faire toute diligence pour parvenir à la délivrance desdites autorisations et spécialement fournir aux services instructeurs tous les éléments qui leur sont nécessaires.

**Le BENEFICIAIRE** transmettra, par tous moyens, au fur et à mesure de leur réception au **PROMETTANT** les informations liées au dépôt, à la notification et à l'affichage des arrêtés desdites autorisations.

Il est ici précisé que, pour la réalisation de la présente condition suspensive, l'arrêté de permis de construire ne devra comporter aucune prescription susceptible de générer une modification substantielle, dans la réalisation du projet de restauration projeté par le **BENEFICIAIRE**, ou de le rendre plus onéreux, autres que celles liées à la protection du bien au titre des monuments historiques.

#### Mise en œuvre

Après dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme dont il est question, dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :



I – Si en cours d’instruction, des motifs de refus du permis de construire sont portés à la connaissance du BENEFCIAIRE, les parties s’engagent à se réunir dans le mois de la communication de ceux-ci afin de rechercher des solutions permettant de lever ce motif de refus afin d’aboutir à la délivrance de l’arrêté dans les conditions convenues aux présentes.

À défaut de solution trouvée entre les Parties dans un délai d’un (1) mois à compter de leur rencontre pour lever le motif de refus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et la caution garantissant l’indemnité d’immobilisation sera restituée sans pénalité, sauf renonciation expresse par le Bénéficiaire à la présente Condition Suspensive.

II – Si cette demande ne reçoit aucune réponse ou si elle reçoit une réponse négative de l’autorité compétente, les Parties conviennent de se rapprocher dans les quinze (15) jours du constat par le Bénéficiaire de l’absence de réponse ou de la réception par le Bénéficiaire de la réponse négative afin de convenir des suites à donner aux Présentes. À défaut d’accord entre les Parties dans un délai d’un (1) mois à compter de leur rencontre, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et la caution garantissant l’indemnité d’immobilisation sera restituée sans pénalité, sauf renonciation expresse par le Bénéficiaire à la présente Condition Suspensive.

III – Si l’autorisation d’urbanisme nécessaire à la réalisation du projet de construction est délivrée par l’autorité compétente, le BENEFCIAIRE s’engage à faire procéder sur le BIEN à l’affichage de cette autorisation dans le respect des dispositions réglementaires du Code de l’urbanisme, à sa diligence et à ses frais au dans le délai de quinze (15) Jours à compter de la présentation de la notification l’informant de la délivrance dudit permis.

Et à en justifier auprès du PROMETTANT, par la production d’un procès verbal de constat d’affichage dressé par Commissaire de Justice ;

Etant 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.

**A cet égard, le BENEFCIAIRE s’engage :**

- à maintenir cet affichage sur le terrain et à le faire de nouveau constater par Commissaire de Justice, une deuxième fois, un mois après le premier affichage et, une troisième fois, deux mois après le premier affichage ;
- à informer le PROMETTANT de l’existence de tous recours porté à sa connaissance et à lui en communiquer la teneur

En cas de recours, le BENEFCIAIRE s’engage à apporter son concours à la Commune de OULLINS PIERRE BENITE afin de lever les motifs du recours

**Caractère définitif**

La présente condition suspensive ne pourra être considérée comme réalisée que pour autant que le permis de construire délivré au Bénéficiaire aura acquis un caractère définitif, c’est-à-dire n’aura pas fait l’objet, savoir :

- d’un retrait administratif à l’intérieur d’un délai de trois mois à compter de sa délivrance,
- et/ou d’un recours de la part d’un tiers, conformément aux dispositions de l’article R.600-1 du Code de l’urbanisme, et ce à l’intérieur du délai imparti de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, conformément aux dispositions de l’article R.600-2 du Code de l’urbanisme,
- et/ou d’un recours de Monsieur le Préfet dans le délai de deux mois de sa transmission et réception en Préfecture.

Ou, si ledit permis de construire vient à faire l’objet d’un tel recours, que pour autant qu’il puisse être justifié, dans le délai imparti pour la réalisation de la présente

Condition Suspensive, du désistement définitif d'instance et d'action de l'auteur dudit ou desdits recours.

Il est précisé que les délais de recours s'apprécieront selon les principes suivants

- Pour le recours en annulation des tiers : dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de l'accomplissement de l'affichage sur le terrain (article R 600-2 du Code de l'urbanisme) majoré du délai de quinze (15) Jours pour la notification du recours par lettre recommandée avec accusé de réception visée par l'article R.600-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, et d'un délai complémentaire de dix (10) Jours pour procéder au retrait de la lettre recommandée visée par ledit article.

- Pour le délai du contrôle de légalité : dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la réception auprès de l'autorité préfectorale compétente du dossier complet de permis de construire, majoré d'un délai de quinze (15) Jours pour la notification par lettre recommandée avec accusé de réception visé par lettre recommandée avec accusé de réception visé par l'article R 600-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme et un délai de dix (10) Jours pour le retrait du recommandé.

- Pour le retrait : dans un délai de trois mois à compter de la signature de l'arrêté.

Le caractère définitif du permis de construire sera constitué par :

- L'établissement de trois procès-verbaux de constat d'affichage du permis sur le terrain réalisés par un huissier de justice et couvrant une période de deux mois ;
- La justification de la transmission de l'arrêté de permis de construire en Préfecture, laquelle justification pourra résulter d'une mention sur ledit arrêté ;
- La délivrance d'attestations qui seront établies après l'expiration des délais sus-visés, et qui émaneront :

1 - de l'autorité administrative compétente qui a délivré ledit Permis, celle-ci certifiant (i) n'avoir reçu aucune notification faite dans le délai légal de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux qui aurait été effectué dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités d'affichage, (ii) qu'elle n'a pas retiré dans le délai légal l'arrêté dont s'agit, et (iii) qu'elle n'a reçu aucun recours gracieux du préfet exercé dans le délai de deux mois de la transmission, par ses soins, du Permis susvisé audit représentant de l'Etat.

2 – ou, en cas de refus de l'autorité administrative compétente de délivrer l'attestation susvisé, du titulaire dudit permis, celui-ci certifiant n'avoir reçu aucune notification de recours gracieux, hiérarchique ou contentieux intenté dans le délai légal, qui lui aurait été faite dans le délai fixé par les articles R 600-1 du Code de l'urbanisme ou d'une décision de retrait de l'arrêté dans le délai légal.

#### Observation des parties

En cas de substitution de **BENEFICIAIRE**, substituant et substitué feront leur affaire personnelle de l'obtention d'un arrêté de transfert et du caractère définitif de celui-ci

#### Taxes et participations

Que le permis de construire obtenu par le **BENEFICIAIRE** ou toute personne morale désignée par lui ne fasse pas, **mais uniquement ce qui concerne la fiscalité communale**, l'objet de nouvelles taxes, ou majoration, ou participations financières (type PUP) ou fiscales autre que celles actuellement en vigueur, ou une augmentation des taux des taxes ou participations, ayant cours actuellement sur la commune (notamment la taxe d'aménagement en vigueur) ou la mise en place d'un projet urbain partenarial,

#### Diagnostic pollution

La vente est soumise à la condition suspensive que le diagnostic pollution que

fera réaliser le **BENEFICIAIRE** et à ses frais par un bureau d'études spécialisé, sur le bien objet des présentes ne révèle pas l'existence d'une pollution du sol ou du sous-sol ou de la nappe phréatique (y compris notamment amiante dans le sol, ou présence de cuves) incompatible avec l'usage que lui réserve le **BENEFICIAIRE**.

Le **BENEFICIAIRE** entend en effet acquérir des Biens exempts de toute pollution et conforme à l'usage qu'il lui réserve à savoir un immeuble à usage d'habitation avec jardin d'agrément.

**Le BENEFICIAIRE devra faire valoir la non réalisation de ladite condition suspensive au plus tard à la date prévue ci-dessus pour le dépôt de la demande d'inscription au titre de l'ISMH ou du classement MH à défaut de quoi cette condition suspensive sera réputée réalisée.**

#### **Audit structure**

Le **BENEFICIAIRE** fera réaliser sur le **BIEN**, à ses frais, par un bureau d'études spécialisé, un audit structure ayant pour objet de vérifier que le sol peut supporter une éventuelle surcharge et ne révèle pas des sujétions particulières nécessitant, pour la réalisation de son projet, des travaux confortatifs ou des prescriptions techniques inhabituelles.

**Le BENEFICIAIRE devra faire valoir la non réalisation de ladite condition suspensive au plus tard à la date prévue ci-dessus pour le dépôt de la demande d'inscription au titre de l'ISMH ou du classement MH à défaut de quoi cette condition suspensive sera réputée réalisée.**

#### **Absence de surcoûts liés aux risques techniques**

La promesse est consentie sous la condition suspensive que le **BENEFICIAIRE** obtienne à ses frais et à titre exhaustif,

1. un état parasitaire termites,
2. un état parasitaire mères.

Le tout réalisé par un ou plusieurs bureau(x) d'études spécialisé(s).

Ne laissant pas apparaître de matériaux contaminés par les termites ou mères.

**Le BENEFICIAIRE devra faire valoir la non réalisation de ladite condition suspensive au plus tard à la date prévue ci-dessus pour le dépôt de la demande d'inscription au titre de l'ISMH ou du classement MH à défaut de quoi cette condition suspensive sera réputée réalisée.**

#### **Maintien du régime de défiscalisation « Monuments Historiques »**

La promesse est conclue sous la Condition Suspensive du maintien du régime de défiscalisation « Monuments historiques » tel qu'il existait au 1<sup>er</sup> janvier 2024.

#### **Fouilles archéologiques**

La Promesse est consentie sous la Condition Suspensive :

(i) qu'il ne soit pas prescrit sur le BIEN des investigations (diagnostic ou fouilles) de la part de l'établissement public national chargé de la réalisation de fouilles préventives ou de toute autre administration concernée ayant pour effet d'affecter le permis de construire de prescriptions ou contraintes particulières de nature à compromettre la réalisation du projet du Bénéficiaire ;

(ii) et que le permis de construire obtenu par le Bénéficiaire ne contienne aucune prescription archéologique préventive formulée (soit directement par la préfecture soit à l'issue de la procédure d'instruction du permis de construire) dans le cadre de la

réglementation en vigueur, imposant :

- la conservation de tout ou partie des terrains constituant l'assiette du projet du Bénéficiaire ;
- et/ou la modification du projet du Bénéficiaire, tel que défini par les autorisations de construire qui seront déposées ;
- et/ou la réalisation d'un diagnostic ou de fouilles archéologiques.

### **Absence de péril et insalubrité**

Il est convenu que la présente promesse de vente est conclue sous la condition suspensive qu'aucun arrêté de péril ou d'insalubrité ne soit pris à l'encontre du BIEN objet des présentes.

Cette condition suspensive s'appréciera à la date fixée pour la réalisation de la vente par acte authentique.

Les parties s'engagent à collaborer afin d'obtenir toutes informations nécessaires auprès des autorités compétentes pour vérifier l'absence d'un tel arrêté, et le Bénéficiaire pourra, s'il le souhaite, consulter les registres publics ou solliciter un certificat d'urbanisme.

### **CONSÉQUENCES DU DÉFAUT DE RÉALISATION**

#### **DE L'UNE QUELCONQUE DES CONDITIONS SUSPENSIVES**

Il est expressément convenu que le défaut d'accomplissement, dans les conditions et délais prévus, de l'une quelconque des conditions suspensives auxquelles la promesse se trouve soumise, ouvrira au **BENEFICIAIRE** la faculté :

- soit de se prévaloir de la caducité de la promesse qui lui a été consentie dans les délais et formes ci-dessus, sans indemnité de part, ni d'autre, le **PROMETTANT** étant délié alors de son engagement à l'égard du **BENEFICIAIRE**.,

En pareil cas, le **PROMETTANT** s'oblige à restituer l'acte de cautionnement dans les conditions prévues au paragraphe « *indemnité d'immobilisation* », sauf comportement fautif du **BENEFICIAIRE**.

- soit, pour les seules conditions suspensives stipulées à son seul profit, de renoncer expressément, dans les délais et formes ci-dessus prévus, à se prévaloir de la défaillance desdites conditions suspensives.

## **CONDITIONS DE LA VENTE**

### **CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **ENGAGEMENT DU BENEFICIAIRE (ACCESSIBILITE DES JARDINS)**

Comme condition essentielle et déterminante du consentement du Promettant sans laquelle il n'aurait pas contracté, le **BENEFICIAIRE** s'oblige, en cas de réalisation de la vente, à rendre accessible, le cas échéant avec le concours de la Direction Régionales des Affaires Culturelles, les cours et jardins du Château de la Buisnière (sis sur la parcelle cadastrée AI 686) ainsi que certains espaces intérieurs du BIEN (hall d'entrée et galeries), à toute association locale et notamment l'association « *POUR L'HISTOIRE D'OULLINS* », leurs membres ou visiteurs, plusieurs jours par an et au moins pour les journées du patrimoine, suivant convention qui sera régularisée concomitamment à la signature de l'acte de vente.

### **CONDITIONS ET DÉCLARATIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE**

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, sous les charges et conditions édictées ci-après, que le Promettant et le Bénéficiaire s'obligent, chacun en ce qui le concerne, à exécuter.

#### GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'ÉVICTION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions des articles 1626 à 1640 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare et garantit :

- Qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété ;
- Que sous réserve du bail emphytéotique susvisé qui sera résilié à la vente, il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente ;
- Qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin ;
- Qu'il n'a effectué aucun travaux ou changement de destination nécessitant une autorisation administrative,
- Qu'il n'a pas connaissance d'un sinistre antérieur à ce jour et non réglé, affectant le BIEN objet des présentes;
- **Qu'il n'a pas été conclu de convention avec l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur le BIEN objet des présentes ;**
- Que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril ou d'insalubrité, mesure de séquestre ou de confiscation, ni injonction de travaux ;
- Qu'il n'a délivré ni reçu aucune assignation ou requête en désignation d'expert, en référé ou au fond, au titre du **BIEN** ;
- Qu'il n'existe aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du Bien, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, pouvant porter atteinte au droit de disposer,

Le **PROMETTANT** subrogera le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions ;

#### GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas fait l'objet d'un congé, bail ou convention ouvrant un droit de priorité ou préemption.

#### GARANTIE HYPOTHÉCAIRE

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 au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

#### SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues de droit public et de droit privé, pouvant grever le BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le Promettant, à l'exception des servitudes créées par ce dernier et/ou non indiquées aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare et garantit :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale à l'**exception** :
  - i) du cahier des charges et servitudes résultant de l'état descriptif de division volumétrique qui sera annulé avant la régularisation de l'acte de vente, ainsi que le PROMETTANT s'y oblige à titre d'obligation de résultat, ce constituant une Condition Essentielle et Déterminante du Bénéficiaire de contracter aux présentes,
  - ii) de la servitude de vues constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Rémi CULINE en date du 29 septembre 2017 ci-après rappelée,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme et **dont ceux-ci-après rappelés** :

#### **RAPPEL DE SERVITUDES**

**I. Suivant acte reçu par Maître BLANC, Notaire à OULLINS, le 8 août 1973 contenant état descriptif de division de la parcelle cadastrée section AI numéro 326, publié au service de publicité foncière de LYON (4EME) le 11 septembre 1973, volume 614 numéro 10, il a été constitué la servitude de passage ci-après littéralement reprise :**

*« Il est créé par les présentes une servitude de passage sur la partie des dégagements des garages se trouvant entre l'extrémité OUEST du garage n° cinq et la rue Lafayette, au profit de la propriété sise à OULLINS, rue du Buisset numéro 60 cadastrée section AI nos 328 pour 15a 80ca et 329 pour 1a 83c [parcelle mère d'une parcelle objet du présent acte]*

*[...]*

*Cette servitude est accordée pour le passage de véhicules de trois tonnes maximum pour permettre l'accès depuis la rue Lafayette jusqu'à la plateforme de stationnement pour un véhicule seulement se trouvant dans la propriété LEUTWYLER en passage entre les garages numéros quatre et cinq.*

*Ce passage ne devra cependant pas être utilisé pour les besoins d'un commerce quelconque qui serait exploité dans le fonds dominant.*

*En contrepartie, Mme LEUTWYLER ou ses ayants droits devra entretenir seule à ses frais le sol du passage utilisé.*

*D'autre part, les copropriétaires de garages qui seraient également propriétaires voisins auront la possibilité de percer dans le mur de séparation entre leur propriété et la copropriété une ouverture d'une largeur maximum d'un mètre pour passage piéton. »*

**II. Suivant acte reçu par Maître Pierre CLEMENT, Notaire à SAINT GENIS LAVAL, les 14 juin et 7 août 2000 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière LYON (4EME) le 30 novembre 2000 volume 2000P numéro 5865, il a été stipulé ce qui suit:**

*« Il est ici précisé que l'immeuble en copropriété tel que dit ci-dessus qui sera cadastré après analyse du document d'arpentage section AI 583, 584, 585 est grevé d'une servitude de vues au profit de la propriété contigüe appartenant aux consorts LEUTWYLER et cadastrée section AI n°328 pour 15 ares 80 centiares, le tout tel que cela résulte d'un acte reçu par Me TREVoux, et Me POMMIER, notaires à LYON, le 17 avril 1952 contenant vente par les consorts ARTHAUD et LA SELVE à Madame LEUTWYLER et dont un extrait est ci-après littéralement transcrit :*

*« A ce sujet, les vendeurs, M. Hippolyte LA SELVE ès -qualités, déclarent que le rez-de-chaussée seulement des bâtiments étant vendus, les ouvertures existant dans les étages et prenant vue directe sur le terrain vendu seront maintenues dans leur intégralité :*



qu'en ce qui concerne les ouvertures existant dans les bâtiments en mauvais état vendus dans toute leur hauteur, les acquéreurs conservent le droit en cas de réparation, ou de reconstruction de prendre les mêmes vues directes sur le lot n°2 que celles existant à ce jour. »

En tant que de besoin, le fonds dominant se trouve actuellement cadastré section AI 328 et que les fonds servant se trouvent cadastrés AI n° 583 ,584 et 585 (assiette de la copropriété GUEFFIER-LEUTRYLER) outre les parcelles AI 586 et 588 appartenant aux Consorts GUEFFIER-VOUILLAUME .

C'est à tort et par erreur si dans acte il a été indiqué les parcelles AT 553, 556 et 557 alors qu' il y a lieu de lire AI 583 , 584 et 585 .

Récapitulatif:

1. L' assiette de copropriété VOUILLAUME-GUEFFIER-LEUTWYLLER est cadastrée section AI n ° s 583-584-585.

2. La propriété GUEFFIER-VOUILLAUME est cadastrée AI n ° s 582 586 588 et 587 (cette dernière parcelle AI 587 constituant l'assiette d'un petit bâtiment à placer sous le régime de la copropriété). »

**III. Suivant acte reçu par Maître Rémy CULINE, Notaire à LYON 3EME, en date du 29 septembre 2017 publié au service de publicité foncière de LYON (4EME) le 18 octobre 2017, volume 2017P numéro 5886, a été constitué une servitude de vues grevant la parcelle alors cadastrée section AI numéro 655 au profit de la parcelle AI 328 dans les termes ci-après reproduits par extrait :**

**"PROPRIETAIRE DU FONDS DOMINANT"**

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A OULLINS (69600), 64, 66, 68 et 70 Rue du Buisset, syndicat de copropriété bénévole dont le siège est à OULLINS (69600), 68 Rue du Buisset.

**"PROPRIETAIRE DU FONDS SERVANT" -**

La COMMUNE D'OULLINS, personne morale de droit public située dans le département du RHONE, dont l'adresse est à OULLINS (69600), Hôtel de Ville BP 87, identifiée au SIREN sous le numéro 216901496.

**- FONDS DOMINANT**

Désignation de "ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Un ensemble immobilier situé à OULLINS (RHÔNE) 69600 64, 66, 68 et 70 Rue du Buisset :

Ce tènement est confiné notamment à l'Est par la rue du Buisset et au Sud par le tènement en copropriété cadastré Section AI numéro 326, comprenant un corps de deux bâtiments à usage commercial et d'habitation, ainsi qu'une maison d'habitation, savoir :

- \* Bâtiment A, soit le bâtiment en façade sur le chemin du Buisset,
- \* Bâtiment B, soit le bâtiment situé au Nord-Est de la propriété,
- \* Bâtiment C, soit le bâtiment situé au Nord-Ouest de la propriété,
- \* Trois caves édifiées sous le jardin privatif formant le lot 9,
- \* Trois jardins privés,
- \* Une partie commune aux lots 10 et 11,
- \* Un passage commun desservant les bâtiments B et C et les trois caves sous jardin et le rez-de-chaussée du bâtiment contigu extérieur à la copropriété.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	328	60 Rue du Buisset	00 ha 15 a 80 ca

La servitude devant porter sur la façade du bâtiment C, faisant partie de la copropriété et bénéficiant au lot suivant :

**Désignation des BIENS :****Lot numéro cinq (5) :**

Soit dans le Bâtiment C, situé au Nord-Est de la propriété, au rez-de-chaussée, un local à usage commercial (réserve) avec mezzanine au niveau du rez-de-jardin.

Avec les 496/1000èmes des charges d'entretien du passage desservant les lots 2, 3, 5, 6, 7 et 8.

Et les mille quatre cent vingt /dix millièmes (1420 / 10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Effet relatif

.../...

**- II - FONDS SERVANT****Désignation du bien**

A OULLINS (RHÔNE) 69600 60 Rue du Buisset,

Soit la propriété communale à usage de jardin.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	655	60 Rue du Buisset	00 ha 14 a 75 ca

Total surface : 00 ha 14 a 75 ca

.../...

Effet relatif

.../...

**CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)****Servitude de vue**

Le propriétaire du fonds servant concède au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de vue à ouvrir dans le mur de ce dernier jouxtant le fonds servant.

Cette ouverture est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Cette vue sera constituée par quatre fenêtres ouvrantes et en verre transparent, ayant pour but d'éclairer les pièces et d'être ouvertes

Elle ne pourra pas être obstruée et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elle qui viendrait à diminuer son efficacité.

La mise en place et leur entretien se feront aux frais exclusifs du propriétaire du fonds dominant qui ne pourra n'y apporter aucune modification dans le cours du temps, sauf autorisation du propriétaire du fonds servant et sauf simples travaux d'entretien ou de réparation par suite de vétusté.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (1 50,00 eur).

**CHARGES ET CONDITIONS**

La présente constitution de servitude a lieu sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et particulièrement sous les conditions relatées aux présentes.

.../...

**ABSENCE D'INDEMNITE**

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

Le promettant déclare que l'ouverture a depuis été effectuée, cette servitude de vue étant bien existante.

**Le BENEFICIAIRE sera subrogé dans les droits et obligations du PROMETTANT relativement au BIEN.**

#### 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.

A ce sujet, le promettant déclare :

- que le Bien est actuellement en très mauvais état,
- que le Bien n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril, mesure de séquestre ou injonction de travaux,
- qu'aucune injonction de travaux n'a été faite par l'autorité administrative pour péril ou insalubrité.

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, ce qui est le cas en l'espèce ainsi que ce dernier le reconnaît**
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

#### CONTENANCE

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

#### IMPÔTS ET TAXES

##### Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

La taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, si elle est exigible, pour l'année entière sont dues par le **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** acquittera à compter du transfert de propriété les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels le Bien peut et pourra être assujéti.

**Le BENEFICIAIRE** règlera au **PROMETTANT**, le jour de la réitération authentique des présentes, par la comptabilité du Notaire réacteur de l'acte authentique constatant la vente, les proratas de taxes foncières et le cas échéant, de taxes d'enlèvement des ordures ménagères, déterminés 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 des taxes foncières pour l'année en cours.

## **Agence nationale de l'habitat**

Le **PROMETTANT** déclare et garantit ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

### **CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE**

Le **BENEFICIAIRE** ne reprendra aucun contrat relatif au **BIEN**.

Le **PROMETTANT** résiliera avant la vente et à ses frais tous les contrats de distribution et de fourniture s'appliquant au **BIEN**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

### **ASSURANCE**

Le **PROMETTANT** déclare que le Bien est régulièrement assuré, notamment contre le risque incendie. Il s'oblige maintenir cette assurance jusqu'à la réalisation de la vente.

En outre, le Promettant déclare qu'il n'a déclaré aucun sinistre au titre de l'assurance précitée.

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription à compter de la vente, ne continuera pas les polices d'assurance actuelles garantissant le **BIEN** et confèrera à cet effet mandat au **PROMETTANT**, qui accepte, de résilier les contrats lorsqu'il avertira son assureur de la signature de l'acte authentique de vente.

### **CONTRAT D'AFFICHAGE**

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

### **DISPOSITIONS SUR LES DIVISIONS D'IMMEUBLES**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** ne provient pas de la division d'une propriété susceptible de porter atteinte aux droits éventuels à construire de ce BIEN.

### **FRAIS**

Les frais, droits et émoluments des présentes et de la vente ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

## **CHARGES ET CONDITIONS RELATIVES A L'UTILISATION DES BIENS**

### **USAGE DU BIEN**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN**

- est actuellement sans usage particulier depuis+++

- que son dernier usage fut artisanal et commercial.

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il entend utiliser le BIEN, après réalisation de son projet, à un usage d'habitation.

### **DESTINATION DES BIENS**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** a une destination « [•••] » au sens des dispositions du Code de l'urbanisme.

Le **PROMETTANT** rappelle au **BENEFICIAIRE** qu'aucun permis de construire actuellement en cours de validité susceptible de modifier la destination du Bien n'a

été délivré.

## **DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

### **ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

### **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une	Immeuble bâti	6 mois

	zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation		
ERP	Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques – Information relative à la pollution des sols	Immeuble bâti ou non	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.271-4 II du Code de la construction et de l'habitation et décharge le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

Le **BENEFICIAIRE**, professionnel de l'immobilier, dispense expressément le **PROMETTANT** de lui fournir tout diagnostic, à l'exception de l'état des risques et pollution ci-annexé, le **BENEFICIAIRE** se chargeant d'obtenir les diagnostics avant travaux, et à ses frais, ainsi qu'il est dit en condition suspensive.

#### **Etat des risques et pollution (E.R.P)**

Un état des risques délivré fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, réalisé le ++++

L'information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle minière ou technologique est donnée dans le présent Acte.

Une copie de cet E.R.P et de ses annexes est demeurée annexée aux présentes.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **PROMETTANT** déclare :



-qu'à sa connaissance le **BIEN** n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité, notamment en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances ;

-qu'il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un sinistre ayant affecté le Bien et donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,

-qu'il a été édicté sur le territoire de la Commune d'OULLINS-PIERRE-BENITE divers arrêtés de catastrophe naturelle, ainsi qu'il résulte des informations portées en annexe de l'E.R.P.

### **Termites**

Dans la mesure où le **BIEN** viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra rapporter à ses frais au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état parasitaire de moins de six mois de date.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de termites, le **BENEFICIAIRE** pourra renoncer aux présentes.

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas lui-même constaté la présence dans le BIEN de termites.

### **Mérules**

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Dans la mesure où l'immeuble viendrait à se trouver lors de la constatation authentique de la réalisation des présentes dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée par les mérules ou susceptible de l'être, le **PROMETTANT** devra, pour s'exonérer de sa garantie des vices cachés, rapporter à ses frais dans l'acte au **BENEFICIAIRE** une attestation sur l'état de recherche de la présence de mérules.

Il est convenu que si cet état révèle la présence de mérules, le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de renoncer aux présentes, et ce sans indemnité.

### **Plan d'exposition aux aérodromes**

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

### **DISPOSITIFS PARTICULIERS**

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance:

- le **BIEN** ne dispose pas de sani-broyeur,
- que le **BIEN** n'est pas équipé de panneaux photovoltaïques,
- que le **BIEN** n'est pas équipé d'un système de récupération et de distribution d'eaux de pluie,
- que le **BIEN** ne dispose pas de cheminée en état de fonctionnement,
- que le **BIEN** ne comprend pas d'appareil contenant du PCB (Pyralène).
- qu'il n'existe pas de relais téléphoniques sur le **BIEN**

- que le **BIEN** dispose d'un ascenseur/ monte charge, qui n'est pas en état de fonctionnement.
- qu'il n'existe aucun contrat de travail, aucun contrat de gardiennage ou à d'entretien du **BIEN**, ni aucun contrat avec une société pour ces mêmes services,
- qu'aucun élément du **BIEN** n'est classé « Monument Historique » ou inscrit à « l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques », et qu'à sa connaissance aucune inscription n'est en cours,
- que le **BIEN** n'est pas soumis à la réglementation actuellement en vigueur relative à la prévention du risque lié aux légionelles

**Le BENEFICIAIRE fait son affaire personnelle de l'existence de toute cuve de quelque nature que ce soit, le PROMETTANT ignorant s'il en existe ou non, sauf à se prévaloir de la non réalisation de la condition suspensive prévue à cet effet.**

## **DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **Assainissement**

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique mais ne garantit pas la conformité de l'installation avec les normes actuellement en vigueur.

Le **BENEFICIAIRE** devra, selon son projet et prescription du permis de construire, créer ou adapter le réseau existant. Il supportera seul et à ses frais les travaux de création, adaptation de tous les réseaux, dont le réseau d'assainissement, et les taxes et participations rendues exigibles à ce titre.

**Il résulte de +++ le PROMETTANT déclare qu'il n'existe aucun contrôle de conformité du raccordement obligatoire préalablement à la vente d'un bien immobilier sur le territoire de la Commune.**

### **Radon**

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

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

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

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

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

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

La commune ne se trouvant en zone 3 l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

### **Secteurs d'information sur les sols**

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement ci-après relatées :

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

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

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

Le décret n°2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L 125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015. Le décret n° 2015 1353 du 26 octobre 2015 pris en application des dispositions susvisées de l'article L.125-7 du Code de l'environnement est entré en vigueur le 29 octobre 2015.

Précisions étant ici faites :

- que les obligations découlant des dispositions de l'article L.125-7 sont applicables à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication au recueil des actes administratifs dans le département des arrêtés prévus au III de l'article L.125-5 et au II de l'article L.125-6 du Code de l'environnement ;
- que l'article R.125-41 dudit code précise que les secteurs d'information des sols (SIS) seront arrêtés par le préfet du département entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019 sur la base des données dont celui-ci aura connaissance ; étant précisé que l'article R.125-47 indique que le préfet révisé annuellement la liste des SIS.

A cet égard, il est précisé que le Bien n'est pas inscrit à la date des présentes en secteur d'information sur les sols (SIS) mentionné à l'article L. 125-6 du Code de l'environnement, ainsi qu'il résulte notamment de l'état des risques ci-avant visé et annexé aux présentes.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement**

#### **Rappel des textes**

Il est ici rappelé que l'article L.514-20 du Code de l'environnement dispose ce qui suit :

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

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

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

#### Applications aux Biens

En prévision des présentes, il a été procédé par le **PROMETTANT** à la consultation des bases de données suivantes :

- les résultats des recherches effectuées sur la Carte de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service « CASIAS », selon lesquels il n'existe pas de site référencé à l'adresse du Bien ; toutefois il existe [••] site actif à moins de 500 mètres du Bien et [••] autres à moins de 500 mètres du Bien.

- les résultats des recherches effectuées sur la Base de données des Sites et Sols pollués ou potentiellement pollués dénommé « BASOL », selon lesquels il n'existe aucun site référencé à l'adresse du Bien.

- les résultats des recherches effectuées sur la Base de données des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement « ICPE », selon lesquels il n'existe pas de site référencé à l'adresse du Bien.

- les résultats des recherches effectuées sur la Base de données GEORISQUES selon lesquels il n'existe pas de site référencé à l'adresse du Bien.

L'ensemble de ces consultations (BASOL, CASIAS et ICPE), en ce qui concerne le Bien objet des présentes, est repris dans un Etat des Risques et Pollutions des Sols (E.R.P.S.) en date du [••], demeuré ci-annexé.

Conformément aux dispositions de l'article R 124-1 du Code de l'environnement, les services de l'autorité publique ont été consultés par courrier en date du [••], annexé. La Préfecture a indiqué par courrier en date du [••], annexé, que : [••].

Pour se conformer aux dispositions impératives de l'article L.514-20 du Code de l'environnement ci-dessus relatées, le **PROMETTANT** a transmis au **BENEFICIAIRE** les informations que ses diligences lui ont permis de recueillir concernant l'exploitation dans le passé, sur le Bien, d'installations classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration ou qui auraient dû l'être.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le Promettant fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'environnement.

Pour l'application des dispositions précitées des articles L 514-20 et L 125-7 du Code de l'environnement, le **PROMETTANT** déclare et garantit ce qui suit :

- qu'il n'a exercé sur les **Biens** aucune activité soumise au régime des installations classées pour la protection de l'environnement dont l'exploitation nécessite une autorisation ou une déclaration ou encore un enregistrement ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté à un moment quelconque, une installation classée (soumise à déclaration enregistrement ou autorisation) ou encore plus antérieurement un établissement dangereux, insalubre ou incommode au sens de la loi du 19 décembre 1917 ;

- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le Bien n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;

- qu'à sa connaissance le Bien n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;

- qu'à sa connaissance il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1er de la loi n° 76-663 susvisée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du Bien ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

#### Convention des parties

Les parties conviennent, en conséquence des déclarations faites et des informations données, de ce qui suit.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- avoir pris connaissance des informations ci-avant relatées,  
- être parfaitement informé de la situation du BIEN au regard de la législation applicable en matière d'environnement et avoir été mis en mesure d'obtenir les précisions qui lui semblaient utiles à ce sujet sauf l'effet de la condition suspensive prévue à ce sujet.

En conséquence, si la vente se réalise le **BENEFICIAIRE** prendra le bien en l'état, sans recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit à raison de l'état environnemental des sols et sous-sols du BIEN.

Par ailleurs, le Promettant subrogera le Bénéficiaire, à compter de la signature de l'Acte de Vente, dans ses droits à l'encontre de tout précédent propriétaire ou exploitant, afférents au Bien objet des présentes.

#### Obligation générale d'élimination des déchets

##### Rappel des textes

L'article L.541-1-1 du Code de l'environnement dispose que : « *Au sens du présent chapitre, on entend par déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire [...]* ».

Etant ici précisé que l'article L 541-4-1 du Code de l'environnement dispose que :

*"Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre :*

*Les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente [...]"*.

Il est précisé à ce titre, à l'attention du Bénéficiaire, qu'il résulte des dispositions susvisées, que les terres polluées qui viendraient à être excavées deviendraient des meubles. A ce titre, si elles venaient à être éliminées hors site, elles seraient alors soumises à la réglementation des déchets, et pourraient, le cas échéant, faire l'objet d'une évacuation dans une installation de traitement de déchets appropriée (articles L 541-1 à L 542-14 et D 541-1 à R 543-224 du Code de l'environnement).

En revanche, tant que les terres ne sont pas excavées, elles ne constituent pas des déchets au sens de l'article L 541-1-1 dudit code.

Le Notaire Soussigné informe également les Parties que conformément à l'article L. 541-2 du Code de l'environnement, « *tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre* ».

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

#### Applications au BIEN

Le **PROMETTANT** déclare ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article L.541-3 du Code de l'environnement.

### FISCALITE

#### RÉGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT**, bien qu'assujetti, n'agit pas en tant que tel au présent acte. En outre, le BIEN est un immeuble bâti ancien.

Le **BENEFICIAIRE** indique agir aux présentes en qualité d'assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens des articles 256 et 256 A du Code général des impôts.

**LE BENEFICIAIRE** entend souscrire au régime spécial des achats effectués en vue de la revente en application des articles 1115 et 1020 du Code général des impôts.

Il déclare à cet effet :

- Etre une personne assujettie au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.
- Qu'il s'engage à revendre le bien acquis dans le délai maximum de cinq ans de la signature de l'acte de vente.

. Etant observé que ce délai est ramené à deux ans pour les reventes consistant en des ventes par lots déclenchant l'un des droits de préemption des locataires (article 10 de la loi numéro 75-1351 du 31 décembre 1975 ou article 15 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989).

- Qu'en sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.
- Qu'à défaut de revendre dans le délai sus-indiqué, il entend être soumis au tarif de droit commun, sauf obtention d'une prorogation annuelle renouvelable telle que définie par l'article 1594-0 G A IV bis du Code général des impôts. Etant observé que cette prorogation doit être formulée dans le mois qui suit le délai précédemment imparti et être adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, elle doit être motivée et préciser la consistance des immeubles sur lesquels porte la prorogation demandée ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur revente.

Etant précisé que l'acquéreur d'un bien qui a pris l'engagement de revendre peut y substituer, avant son échéance, un engagement de construire tel que prévu au II du A de l'article 1594-0 G du Code général des impôts. Cet engagement prend effet à compter de la date à laquelle il est souscrit auprès de l'administration et vaut accomplissement de l'engagement de revendre. La substitution doit faire l'objet d'une demande auprès du service des impôts effectuée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception d'une déclaration faisant référence à la date de l'engagement de revendre auquel se substitue le nouvel engagement. La déclaration



précise l'objet et la consistance des travaux prévus par cet engagement ainsi que le montant des droits dont l'exonération est subordonnée à leur exécution.

Lorsqu'un immeuble achevé depuis plus de cinq ans est acquis en vue de sa revente, la TVA ayant éventuellement grevé le prix d'acquisition n'est pas déductible sauf exercice, au moment de la revente, de l'option prévue au 5° bis de l'article 260 du Code général des impôts. Par suite, la taxe acquittée lors de l'acquisition du bien n'est pas déductible avant cette date, quand bien même l'immeuble donnerait lieu, dans l'attente de sa revente, à des opérations de location soumises à la TVA.

#### PLUS-VALUES

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

#### POUVOIRS ET AUTORISATIONS

Le Promettant confère au Bénéficiaire les autorisations ci-après, pendant toute la durée de la présente Promesse, savoir :

- la faculté de pénétrer sur le Bien afin d'effectuer ou faire effectuer toutes études et travaux préalables à la construction tels que relevés, mesurages, études de sol, sondages destructifs, etc. ... Dans ce but, il pourra installer sur le Bien le matériel nécessaire.

A cet effet, le droit de pénétrer dans le Bien objet des présentes ne pourra s'exercer qu'un Jour Ouvré, le Promettant et la SEMCODA devant être avertis de la date des visites au moins dix (10) Jours à l'avance. Au cours de ces visites, le Bénéficiaire prendra toutes mesures nécessaires pour assurer la sécurité des Biens dans lesquels il se rendra et des personnes qui pourront s'y trouver, pour éviter de son fait toute dégradation ou dommage au Bien.

De même, le Promettant confère au Bénéficiaire toutes autorisations et tous pouvoirs nécessaires pour établir ou faire établir le bornage des parcelles objets des présentes et s'engage à signer tous documents à cet effet.

- l'autorisation de procéder à toute demande en vue d'obtenir toutes autorisations dans les termes de l'article R. 423-1 du Code de l'urbanisme correspondant aux caractéristiques du projet faisant l'objet de la condition suspensive susvisée. Cette autorisation porte tant sur la demande (ou les demandes) initiale qui devra être déposée par le Bénéficiaire, mais également pour toutes demandes de permis modificatifs qui pourraient s'avérer nécessaires pour son projet.

Il est bien entendu entre les Parties que tous frais, y compris les frais et émoluments d'architecte ou autre concepteur ou technicien resteront à la charge du Bénéficiaire qui l'accepte.

Ces pouvoirs incluent ceux de négocier auprès des propriétaires voisins, si nécessaire, les conventions de servitudes qui pourraient ou seraient imposées par l'Administration, notamment les servitudes de vues ou de cour commune. Lesdites conventions de servitudes, si elles n'ont pas reçu l'accord préalable du Promettant, seront conclues sous la condition suspensive de son accord ou de la réalisation de la présente promesse de vente. Tous les frais afférents auxdites conventions seront à la charge du Bénéficiaire.

- l'autorisation de procéder à l'affichage sur le Bien des autorisations administratives obtenues.

Les autorisations qui précèdent sont conférées au Bénéficiaire à la condition expresse qu'il demeure responsable des dommages qui pourraient être causés à l'occasion de leur exercice (et pour lesquels il devra contracter toutes assurances) sans que le Promettant puisse être ni recherché ni inquiété.

#### 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 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 que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

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.

**Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que jusqu'à la date prévue ci-dessus pour la délivrance de l'arrêté accordant le permis de construire, ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.**

Les **PARTIES** 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,
- 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 à la seule et unique condition que la substitution intervienne dans le délai convenu. A défaut, la substitution sera inopérante et ne pourra pas avoir pour effet de reporter la durée de validité de la présente promesse de vente.

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.

#### **SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROMESSE**

Si un sinistre quelconque frappait le BIEN durant la durée de validité des présentes, les **PARTIES** conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

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

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le BIEN inhabitable ou impropre à son exploitation.

#### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

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

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

#### Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination.

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

#### Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

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

#### PROVISION SUR LES FRAIS

A titre de provision sur frais, **LE BENEFICIAIRE** verse **CE JOUR** au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de six cents euros (600,00 eur).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur cette somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

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

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

**Sur cette somme s'imputeront les honoraires** rémunérant le travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, due dès à présent à Office Notarial 8 place des Jacobins à LYON 2<sup>ème</sup> des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de **DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR)**,

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

#### PAIEMENT SUR ÉTAT

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

### **POUVOIRS**

Les PARTIES confèrent à tout cleric 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.

### **AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ**

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

### **CONFIDENTIALITÉ**

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie, ou obtenue de quelque autre manière que ce soit, dans le cadre de la préparation ou l'exécution de la Promesse ou concernant d'une manière ou d'une autre l'opération prévue à la Promesse, sans l'autorisation écrite préalable de l'autre Partie.

### **LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPÉTENTE**

La Promesse est régie par le droit français, conformément auquel elle sera interprétée. Tout litige découlant de la Promesse sera soumis au tribunal compétent du lieu de situation du Bien.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central 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](mailto:cil@notaires.fr).

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

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

Les annexes font partie intégrante de la minute.

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

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

**DONT ACTE sans renvoi**

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

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

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

PROJET