

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
Le

A TOULOUSE (Haute-Garonne), 30, Boulevard Maréchal Leclerc, au siège de la Société Civile Professionnelle, ci-après nommé ;

Maître Henri TOUATI, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Henri TOUATI, Patrick PAPAZIAN, Philippe PAILHES, Michèle SELLEM, Eric GRANDJEAN, Mathieu MAURIN, Cécile ZAMPINI, Sébastien ALALOUF », titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à TOULOUSE, Haute-Garonne, 30 Boulevard Maréchal Leclerc, soussigné ;

Avec la participation de Maître , notaire à , assistant particulièrement le

A reçu le présent acte contenant :

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE D'IMMEUBLE

A la requête et entre :

La "partie" ci-après dénommée "LE PROMETTANT"

TOULOUSE METROPOLE HABITAT - l'OPH de la métropole toulousaine, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à TOULOUSE (31000), 7 rue de Sébastopol, identifiée au SIREN sous le numéro 400121463 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE.

Et la "partie" ci-après dénommée "LE BENEFICIAIRE"

Lesquels constatent et conviennent de ce qui suit :

**I
SOMMAIRE
TERMINOLOGIE - INTERPRETATIONS
IDENTIFICATION ET DECLARATION DES SIGNATAIRES
COMMUNICATIONS ENTRE LES PARTIES**

SOMMAIRE

I – Sommaire – Terminologie/Interprétations – Identification des signataires – Déclarations des signataires / Communications entre les parties

II - Définition du PROJET du BENEFICIAIRE

III – Nature du contrat et, s’il y a lieu, intervention de tiers au contrat

IV – Identification du Bien objet du contrat et, s’il y a lieu, pacte de préférence

V – Transfert de propriété – Transfert de jouissance

VI - Prix – Modalités de paiement du prix – Professionnel de la négociation

VII – Levée d’option et signature de l’acte de vente

VIII - Indemnisation du Promettant en l’absence de levée d’option

IX – L’absence légitime de levée d’option / Inexigibilité de l’indemnité d’immobilisation

Conditions résolutoires

Conditions suspensives/Qualités matérielles du Bien

Conditions suspensives/Qualités juridiques du Bien

Conditions suspensives/Qualités administratives du Bien

Mandats et autorisations

Conditions suspensives relatives au financement de l’opération

Délais de réalisation des conditions suspensives

X – Clauses de l’acte de vente après levée d’option

XI – Dispositions diverses

XII – Clôture d’acte.

PRECISIONS TERMINOLOGIQUES

Le terme "**PROMETTANT**" désigne la morale identifiée ci-avant sous cette dénomination en tête du contrat.

Cet établissement public sera parfois identifié sous son ancienne dénomination « HABITAT TOULOUSE ».

Le terme "**VENDEUR**" désigne le PROMETTANT tel que sa situation juridique est projetée après levée d'option du BENEFCIAIRE.

Le terme "**BENEFCIAIRE**" désigne la ou les personnes, physiques ou morales, identifiées ci-avant sous cette dénomination en tête du contrat.

En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Le terme "**ACQUEREUR**" désigne le BENEFCIAIRE, ou son substitué, tel que sa situation juridique est projetée après sa levée d'option si elle intervient.

En cas de pluralité, ils contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Le terme "**Partie(s)**" désigne au singulier le PROMETTANT ou le BENEFCIAIRE indistinctement, et au pluriel ensemble le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE.

Le terme "**BIEN**" désigne le ou les biens de nature immobilière objets des présentes.

Le terme "**ACTE DE VENTE**" : désigne l'acte authentique qui aura pour objet :

- de constater le paiement intégral du prix de vente ;
- de constater le transfert de propriété du BIEN ;
- de permettre la publication de la vente au service de la publicité foncière.

Le terme "**Annexe (s)**" : désigne au singulier chacun des documents et au pluriel l'ensemble des documents annexés aux présentes, formant un tout indissociable avec l'acte authentique.

Le terme "**Article(s)**" : désigne tout Article de la Promesse.

Le terme "**Condition(s) Suspensive(s)**" : désigne au singulier l'une quelconque ou au pluriel l'ensemble des conditions suspensives à l'exigibilité de l'indemnité d'immobilisation dans l'hypothèse où l'option d'achat consentie au BENEFCIAIRE ne serait pas levée par lui.

Le terme "**Condition(s) Résolutoire(s)**" : désigne au singulier l'une quelconque ou au pluriel l'ensemble des conditions résolutoires dont la survenance entraînerait la caducité du contrat, sans indemnité de part ni d'autre.

Le terme "**Frais**" : désigne les coûts et frais suivants à la charge de l'ACQUEREUR (i) les droits d'enregistrement, (ii) les débours relatifs à l'établissement (a) de la Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs, (iii) les émoluments du Notaire du BENEFCIAIRE et du Notaire du PROMETTANT, et (iv) les frais de publication dus au titre (a) de la Vente et (b) de tous actes complémentaires et/ou rectificatifs. Ils ne comprennent pas les honoraires et frais des conseils respectifs des Parties (autres que ceux du Notaire du BENEFCIAIRE et du Notaire du PROMETTANT).

Le terme "**Jour**" ou "**Jour Calendaire**" désigne tout jour calendaire ;

Le terme "**Jour Ouvré**" désigne un Jour Calendaire, autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié sur le territoire métropolitain de la République française ;

Le terme "**Notaire du BENEFICIAIRE**" : désigne Maître _____, Notaire à _____.

Le terme "**Notaire du PROMETTANT**" : désigne Maître Henri TOUATI, Notaire à Toulouse.

Le terme "**Projet**" : désigne l'usage auquel le BENEFICIAIRE veut affecter le BIEN, tel que décrit ci-après.

Le terme "**Promesse ou Acte**" : désigne la présente promesse unilatérale de vente, ses Annexes ainsi que ses éventuels avenants.

Le terme "**SDP**" : désigne la surface à construire telle que définie aux articles L.112-1 et R 112-2 du Code de l'Urbanisme, faisant suite à l'Ordonnance du 16 novembre 2011, publiée au Journal Officiel le même jour, et au décret numéro 2011-2054 en date du 29 décembre 2011, applicable aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1^{er} mars 2012.

D'une manière générale, les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes de la Promesse seront indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

Cette liste de définition n'est pas limitative, d'autres termes peuvent être définis dans le corps de la Promesse.

INTERPRETATIONS

Les dénominations « PROMETTANT » et « BENEFICIAIRE » définissent l'identité des contractants sans égard au nombre, à la personnalité physique ou morale de ceux-ci, à leur intervention directe ou par mandataire, et emportent, sauf stipulation expresse, solidarité en cas de pluralité de personnes répondant à la même définition.

A moins qu'une autre définition en soit donnée dans la Promesse, les termes en majuscules utilisés dans la présente Promesse ont la signification qui leur est attribuée au paragraphe « PRECISIONS TERMINOLOGIQUES » qui précède.

Les titres attribués aux Articles et aux Annexes sont donnés à titre indicatif et ne peuvent pas être pris en considération pour l'interprétation ou l'application des stipulations de la Promesse et de ses Annexes.

Les Annexes de la présente Promesse font intégralement partie de celle-ci et auront la même valeur juridique.

Toutefois, en cas de contradiction entre une stipulation du corps de la présente Promesse et une stipulation d'une Annexe, les stipulations du corps de la Promesse prévaudront.

Toutes les références faites à une personne comprennent ses successeurs, ayants-droit ou toute autre personne venant aux droits et obligations de cette personne, de quelle que manière que ce soit.

IDENTIFICATION ET POUVOIRS DES SIGNATAIRES

Le PROMETTANT est représenté par Monsieur **Daniel FERRE**, Directeur Général Adjoint dudit établissement, domicilié en cette qualité à TOULOUSE (Haute-Garonne), 7 rue de Sébastopol, agissant aux présentes en vertu :

Des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Luc LAVENTURE, Directeur Général dudit Office, aux termes d'une délégation de signature en date 18 janvier 2017 autorisée par délibération du Conseil d'Administration en date du 10 janvier 2017.

Monsieur Luc LAVENTURE, agissant lui-même en qualité de Directeur Général dudit Office, fonction à laquelle il a été nommé à compter du 1 juin 2015, sur décision en date du 3 juin 2015, de Monsieur Franck BIASOTTO, Président dudit Office;

Monsieur Franck BIASOTTO, ayant lui-même agi en qualité de Président dudit Office, nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration en date du 12 mai 2014, et ayant été habilité à nommer Monsieur Luc LAVENTURE en qualité de Directeur Général aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 7 mai 2015 ;

Et spécialement autorisé pour les présentes en vertu de délibérations du Conseil d'Administration en date du 19 février 2018 dont la copie est ci-annexée.

Justification des pouvoirs du représentant du PROMETTANT Annexe

Le BENEFICIAIRE est présent.

ELECTION DE DOMICILE – CORRESPONDANCES

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile par chaque partie à l'adresse de sa demeure ou de son siège social indiqué en tête des présentes.

Toutefois, chaque partie consent à ce que les notifications légales, les notifications contractuelles, les correspondances et échanges de documents utiles à la mise en œuvre du présent contrat soient exclusivement effectués par voie de courriers électroniques aux adresses suivantes :

Le PROMETTANT

- c.veyrac@tm-habitat.fr

- v.meyer@tm-habitat.fr

Le BENEFICIAIRE

-

-

Toutefois, pour l'exercice, s'il y a lieu, du droit de rétractation prévu par la Loi au profit du BENEFICIAIRE, le PROMETTANT fait élection de domicile à Toulouse (31080), 30, Boulevard Maréchal Leclerc (BP 802), en « l'Etude du Boulevard Leclerc », Office notarial rédacteur du présent contrat.

DECLARATIONS DES PARTIES

Sur leur capacité et l'étendue de leurs engagements

Chacune des personnes physiques déclare, en ce qui le concerne, que :

- Son identité et sa situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes,
- Il n'est pas dans un Etat Civil, civique, pénal ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de ses biens,

Chacune des personnes morales, via son représentant, déclare ce qui la concerne :

- être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant aux présentes sont exactes et à jour ;
- n'avoir pas fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des lois portant sur les difficultés des entreprises et sur le redressement judiciaire et à aucune procédure visant à obtenir la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur ;
- n'être concernée par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent acte, et que ces autorisations ne sont concernées par aucune demande en nullité ;
- que la signature et l'exécution du présent acte par le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE ne contreviennent à leurs statuts ou délibérations de leurs associés ou décisions de leurs mandataires sociaux et à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du présent acte ;
- que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements pris aux termes des présentes.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance le bien est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif, et qu'il n'est grevé d'aucun droit réel principal ou accessoire de nature à faire obstacle à la vente.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il ne peut être qualifié de professionnel de l'immobilier.

Le BENEFICIAIRE déclare qu'il n'a jamais fait l'objet d'une condamnation à une peine portant interdiction d'acquérir un immeuble d'habitation.

II

DEFINITION DU PROJET DU BENEFICIAIRE

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE BOURRASSOLCONCESSION DE L'AMENAGEMENT A HABITAT TOULOUSE,
DEVENU TOULOUSE METROPOLE HABITAT

La ZAC de BOURRASSOL a été créée par délibération du conseil Municipal de la Ville de Toulouse du 19 octobre 2001, en conformité avec le dossier de création établi par HABITAT TOULOUSE (ancienne dénomination du PROMETTANT) et approuvé par décision du conseil d'administration de l'Office Public le 1er octobre 2011.

La décision du Conseil Municipal du 19 octobre 2001 excluait les constructions effectuées à l'intérieur de la ZAC, du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement (TLE).

En application des dispositions du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés par le Conseil d'Administration de l'Office Public par décision du 21 juin 2005.

Le Conseil Municipal de la Ville de Toulouse a approuvé le programme des équipements publics de la ZAC, le 12 juillet 2005.

La convention de concession de l'aménagement de la ZAC a été conclue entre la Ville de Toulouse et HABITAT TOULOUSE le 8 septembre 2005.

Le PROMETTANT certifie que les actes constitutifs de la création de la ZAC et de la concession de son aménagement sont, à ce jour, définitifs.

DECISION DE VENTE DE TERRAINS A BATIR

Parmi les terrains à bâtir qui demeurent encore la propriété du PROMETTANT se trouvent cinq terrains situés, pour les quatre premiers, *rue Jean BENTABERY* et pour le cinquième, *impasse Sylvain MARCAILLOU*.

Les références cadastrales sont les suivantes :

Lot	Préfixe/Section	N°	Lieudit	Surface
29	846 AK	626	2, rue Paulette PASTOR	347 m ²
30	846 AK	627	2, rue Paulette PASTOR	421 m ²
31	846 AK	629	2, rue Paulette PASTOR	334 m ²
32	846 AK	628	2, rue Paulette PASTOR	342 m ²
B1	846 AK	540	rue Antonio VIVALDI	374 m ²

La mise en vente de ces terrains a été décidée par le Conseil d'Administration du 19 février 2018.

AVIS DU SERVICE DES DOMAINES

Le service du Domaine a procédé à une évaluation de la valeur vénale du terrain objet des présentes.

Copie de l'avis du service des Domaines - Annexe

Le prix de la vente convenue ce jour n'est pas inférieur à cette évaluation.

ACCORD DU REPRESENTANT DE L'ETAT

Par courrier du 6 juin 2018, le représentant de l'Etat a donné son agrément à la vente des terrains en question.

Copie de l'accord du Préfet - Annexe

COMMERCIALISATION DES TERRAINS

La commercialisation des terrains en question a fait l'objet de publicités et d'une mise en concurrence des candidats acquéreurs.

La publicité

Elle a pris plusieurs formes.

Le site internet de TOULOUSE METROPOLE HABITAT

Le site internet « XXXXXXXXX »

Le site internet « XXXXXXXXX »

Panneaux de commercialisation sur les terrains eux-mêmes.

Parution d'annonces dans les journaux XXXX

La mise en concurrence

L'appel à candidature précisait clairement que le candidat retenu pour chacun des terrains le serait en fonction du montant du prix proposé, et sur ce critère unique.

Les candidatures ont été déposées, ou adressées, sous pli cacheté, en l'Etude du notaire soussigné et remises, le XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le XXXXXX, au siège de TOULOUSE METROPOLE HABITAT, il a été procédé en présence du notaire soussigné qui en a dressé procès-verbal à l'ouverture de tous les plis, à l'analyse du contenu de ceux-ci, et à l'identification du candidat retenu pour chaque terrain.

PROJET DU BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE, candidat retenu pour le terrain objet des présentes, confirme que son **PROJET**, après avoir acquis le terrain objet des présentes, est d'y faire immédiatement édifier une maison individuelle et d'occuper celle-ci à titre de résidence principale.

Les Parties ont donc convenu tant des termes d'une vente éventuelle que des conditions de la présente promesse de vente.

III**NATURE DU CONTRAT**

Le PROMETTANT ;

PROMET DE VENDRE dans les termes de l'article 1124 du Code civil ;

Au BENEFICIAIRE qui accepte le bénéfice de la présente promesse, sans prendre aujourd'hui l'engagement d'acquérir ;

Le BIEN dont la description et l'identification cadastrale suivent.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en raison de l'acceptation de la promesse de vente par le BENEFICIAIRE en tant que simple promesse, il s'est formé entre les parties une convention de promesse unilatérale de vente.

De la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

1°) 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 du BIEN au BENEFICIAIRE aux conditions des présentes ;

Le PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, de consentir aucune servitude, de consentir aucune forme d'hypothèque, comme aussi de n'y apporter aucun changement, même sans déprécier la valeur ou l'usage du BIEN, si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au BIEN. Au cas de décès du PROMETTANT, s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils majeurs protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

2°) Toute rétractation unilatérale de la volonté du PROMETTANT sera de plein droit inefficace du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le BENEFICIAIRE, et qu'une telle rétractation ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier.

En outre, le PROMETTANT ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

3°) En tant que de besoin, le PROMETTANT renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code civil, lequel dispose que :

« *Toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur* ».

En cas de refus par le PROMETTANT de constater la vente par acte authentique, le BENEFICIAIRE pourra donc poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire.

4°) Le PROMETTANT reconnaît enfin qu'en cas de décès durant la période de validité du présent acte, ses ayants-droits, se trouveraient tenus par tous les termes de celui-ci.

Les PARTIES confirment que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi.

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

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

Les PARTIES affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

VI
IDENTIFICATION DU BIEN OBJET DU CONTRAT
Justification des droits du PROMETTANT
Pacte de préférence

LE CONTRAT PORTE SUR LE BIEN IMMOBILIER SUIVANT :

A TOULOUSE, (Haute-Garonne / 31300), au sein de la ZAC de BOURRASSOL, rue Jean BENTABERY / (ou) / impasse Sylvain MARCAILLOU.

Le terrain à bâtir, identifié au cadastre sous les références suivantes :

Lot	Préfixe/Section	N°	Lieudit cadastral	Surface terrain	Surface de plancher maximale
29	846 AK	626	2, rue Paulette PASTOR	347 m2	173,50 m2
30	846 AK	627	2, rue Paulette PASTOR	421 m2	210,50 m2
31	846 AK	629	2, rue Paulette PASTOR	334 m2	167 m2
32	846 AK	628	2, rue Paulette PASTOR	342 m2	171 m2
B1	846 AK	540	rue Antonio VIVALDI	374 m2	187 m2

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve, sauf à tenir compte de ce qui peut être le cas échéant indiqué au présent acte.

Un plan du cadastre constitue annexe.

Plan du cadastre Annexe n°

DESCRIPTIF DU TERRAIN / BORNAGE

En application des dispositions de l'article L 111-5-3 du Code de l'urbanisme, le BENEFCIAIRE ayant l'intention de construire sur le BIEN un immeuble en tout ou partie à usage d'habitation, les Parties précisent qu'un plan bornage a été effectué. Le descriptif du BIEN résulte donc de ce plan.

Plan de bornage Annexe n°

TITRE DE PROPRIETE

Le PROMETTANT déclare être propriétaire du Bien pour l'avoir acquis à titre onéreux suivant acte administratif en date du 2 novembre 2000, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2EME le 20 novembre 2000, volume 2000P, numéro 10966.

PACTE DE PREFERENCE AU PROFIT DU PROMETTANT

Le BENEFCIAIRE, devenu ACQUEREUR consentira au PROMETTANT, devenu VENDEUR un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux du terrain objet des présentes comme de la maison qui aura alors été édifée sur ce terrain.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

L'ACQUEREUR s'obligera, en conséquence, à faire connaître au VENDEUR le prix demandé ainsi que les modalités de paiement et toutes autres conditions auxquels il serait disposé à traiter et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social.

La date de la première présentation de l'avis de réception de cette lettre au VENDEUR fixera le point de départ d'un délai de SOIXANTE JOURS CALENDAIRES avant l'expiration duquel le VENDEUR devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître à l'ACQUEREUR ou à ses ayants droit, son intention d'user du droit de préférence (la date retenue de la réponse sera la date d'enregistrement la l'envoi de la lettre).

Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part, le VENDEUR sera définitivement déchu de ce droit, l'ACQUEREUR pourra procéder librement à la vente du bien aux exactes conditions notifiées au VENDEUR.

Toute adaptation des conditions de la vente conduira l'ACQUEREUR à ouvrir au VENDEUR une nouvelle possibilité d'exercer son droit de préférence.

Charges et conditions du pacte de préférence.

1°- Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de vente et non en cas d'échange ou d'apport en société.

2°- En cas de décès de l'acquéreur au cours du délai ci-dessous fixé, l'obligation de respecter le présent pacte de préférence s'imposera aux héritiers ou légataires du bien qui en seront tenus solidairement et indivisiblement.

3°- Il est expressément convenu que le droit de préférence conféré par les présentes à TOULOUSE METROPOLE HABITAT lui sera personnel et que, en aucun cas, elle ne pourra le céder à un tiers.

La validité de ce pacte expirera le jour du *cinquième anniversaire* de la signature de l'acte authentique de vente du terrain.

Le présent pacte est évalué, pour la perception du salaire du conservateur des hypothèques, à DEUX CENTS EUROS (200,00€).

V
TRANSFERT DE PROPRIETE
TRANSFERT DE JOUISSANCE

TRANSFERT DE PROPRIETE DU BIEN

Le transfert de **propriété** du bien aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera le versement de l'intégralité du prix et celui des frais.

TRANSFERT DE JOUISSANCE DU BIEN

Le transfert de jouissance aura lieu le jour du transfert de propriété.
Il interviendra par la prise de possession réelle et effective, le bien devant être alors entièrement libéré de toute forme d'occupation (matérielle comme juridique) comme le PROMETTANT s'y oblige.

VI
RIX
MODALITES DE PAIEMENT
PROFESSIONNEL DE LA NEGOCIATION IMMOBILIERE

RIX

Les Parties soumettent formellement le transfert de la propriété au paiement, par le BENEFCIAIRE, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant, et des frais de réalisation.

Le prix de vente s'élève à la somme de :

XX

Les parties déclarent avoir fixé ce prix, définitif et non révisable pour quelque cause que ce soit, en fonction de la situation matérielle et juridique du bien à ce jour.

Le prix de l'immeuble représente :

Un prix HORS TAXES de :	€
Et une T.V.A. Immobilière (20 %) de :	€
Soit un total de :	€

Le BENEFCIAIRE étant un « non professionnel », une variation du taux de la TVA qui prendrait effet entre la signature des présentes et celle de l'acte constatant le transfert de propriété n'aurait pas d'effet sur le montant du prix « TTC ».

MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement du prix interviendra, comme le BENEFCIAIRE s'y oblige, comptant le jour de la signature de l'acte authentique au moyen d'un ou plusieurs **virements bancaires**.

Les sommes virées devront effectivement être inscrites, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, au crédit du compte du notaire rédacteur.

Le BENEFCIAIRE reconnaît que son attention a été attirée sur la nécessité de procéder au virement en respectant des **délais** tels qu'au jour de la signature de l'acte authentique, le notaire dispose effectivement d'un **avis de crédit** de son teneur de compte (un certificat de la banque du BENEFCIAIRE attestant l'émission du virement ne pouvant être pris en compte).

L'identification du compte de l'Etude est la suivante :

Code banque	code guichet	numéro de compte	clé RIB
40031	00001	0000138964X	58
Adresse S.W.I.F.T.		IBAN	
CDCG FR PP		FR95 4003 1000 0100 0013 8964 X 58	
Teneur du compte		TITULAIRE DU COMPTE	
TRESORERIE GENERALE 1, Place Occitane 31039 TOULOUSE CEDEX 9		SCP Touati Papazian Pailhes Sellem Grandjean Maurin Zampini Alalouf NOTAIRES ASSOCIES 30 Bd Mal Leclerc - BP 48002 31080 TOULOUSE CEDEX 6	

PROFESSIONNEL DE LA NEGOCIATION IMMOBILIERE

Les parties déclarent ne pas avoir été rapprochées par un professionnel de la négociation immobilière. Le BENEFCIAIRE confirme qu'aucun professionnel de type ne lui a présenté le BIEN. Le PROMETTANT certifie ne pas être tenu par un mandat exclusif conféré à un professionnel de la négociation immobilière et reconnaît avoir été avisé de la nécessité d'informer de l'existence des présentes tout professionnel à qui il aurait conféré un mandat de vente.

VII
LEVEE D'OPTION
SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

LA LEVEE D'OPTION

Le délai pour lever l'option

Le BENEFICIAIRE pourra exiger la réalisation de la vente promise à toute époque de son choix pendant une **période expirant le :**

XXXXXXXX à H00
(8 mois)

Prorogation automatique du délai.

Le délai ci-dessus sera automatiquement prorogé de QUATRE MOIS (4 mois) si le permis de construire obtenu faisait l'objet d'un recours gracieux.

Les formes de la levée d'option

La levée d'option résultera de la signature par le BENEFICIAIRE :

- **soit** de l'acte authentique de vente, laquelle ne pourra valablement intervenir qu'après constatation du versement par lui ou par quelqu'un pour son compte, entre les mains du Notaire désigné pour recevoir l'acte authentique, d'une somme égale au montant du prix et des frais.
- **soit** d'un procès-verbal authentique constatant le défaut du PROMETTANT et la constatation du versement par le BENEFICIAIRE ou par quelqu'un pour son compte, entre les mains du Notaire choisi par lui, d'une somme égale au montant du prix et des frais.

Dans les deux cas, ce versement sera fait par le BENEFICIAIRE à titre de sûreté en garantie des engagements qui résulteront de sa levée d'option.

Il conditionne donc la validité de la levée d'option.

Le notaire qui recevra ce versement en deviendra automatiquement séquestre dans les termes des articles 1956 et suivants du Code Civil.

Les conséquences de la levée d'option

La vente est parfaite

A la levée d'option, la vente est parfaite, sans rétroactivité.

Les conditions suspensives n'ont plus d'objet

La levée d'option emportera renonciation au bénéfice de toutes les conditions suspensives conventionnelles convenues ci-après au profit du BENEFICIAIRE et qui ne seraient pas alors réalisées.

Les conséquences de l'absence de levée d'option

A défaut, pour le BENEFICIAIRE, d'avoir levé l'option dans les conditions et le délai sus – visés, la présente promesse sera frappée automatiquement et de plein droit, de **caducité**.

Cette caducité ne portera toutefois pas sur la mise en œuvre de la clause d'indemnisation éventuelle du PROMETTANT.

LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Le rédacteur de l'acte

L'acte authentique de vente qui constatera le transfert de propriété du Bien et le transfert de jouissance de celui-ci, selon les modalités prévues, sera dressé par Maître Henri TOUATI, de « l'Etude du Boulevard Leclerc », Notaire à Toulouse (31000), 30 Boulevard Maréchal Leclerc
(Tel : 05.34.45.52.52. – courriel : henri.touati@notaires.fr).

Le préavis au profit du PROMETTANT

Le PROMETTANT s'engage à signer cet acte *lors de la levée d'option du BENEFICIAIRE*.

Si celle-ci intervient de manière anticipée, le PROMETTANT devra disposer d'un *préavis d'information d'au moins vingt jours calendaires*.

La date et l'heure de signature pourront être communiquées au PROMETTANT par le notaire soussigné au moyen de courriers électroniques.

La défaillance du PROMETTANT

En cas de défaillance du PROMETTANT, sommation à comparaître à tel jour et à telle heure en l'Etude du Notaire rédacteur de l'acte, lui sera délivrée par le BENEFICIAIRE.

En cas de nouvelle défaillance du PROMETTANT, qui refuserait, passivement comme activement, de signer l'acte authentique de vente, le BENEFICIAIRE se trouverait immédiatement fondé à poursuivre l'exécution forcée de la vente par voie judiciaire et de demander tout dommages et intérêts en indemnisation des préjudices subis.

Le PROMETTANT défaillant ne pourra se prévaloir de la caducité de la promesse de vente par expiration des délais pour s'exonérer du respect de ses engagements.

VIII

L'INDEMNISATION DU PROMETTANT EN L'ABSENCE DE LEVEE D'OPTION

Le fondement

L'absence de levée d'option dans le délai prévu, toutes conditions suspensives réalisées et aucune condition résolutoire réalisée, légitimerait une indemnisation du PROMETTANT.

Cette indemnisation, définitivement forfaitaire, compenserait l'immobilisation du Bien, la perte de chance de le commercialiser au cours de la durée de la promesse de vente, la perte de chance de réaliser au moyen du prix de vente les emplois auxquels le PROMETTANT pourrait destiner ces sommes, comme de tout autre préjudice pouvant résulter pour le PROMETTANT de l'absence de levée d'option de la part du BENEFICIAIRE.

Le montant

Les Parties ont d'un commun accord fixé le montant de cette indemnisation forfaitaire à :

QUATRE MILLE EUROS
(4.000 €)

L'exigibilité de l'indemnisation

L'indemnité se trouvera immédiatement exigible si, après la date limite de levée d'option, il est constaté, cumulativement, que :

- Le BENEFICIAIRE n'a pas levée l'option dans les conditions de forme prévues au présent contrat ;
- Le BENEFICIAIRE ou quiconque pour lui n'a pas établi la "non réalisation" de l'une au moins des conditions suspensives qui suivent ;
- Le BENEFICIAIRE ou quiconque pour lui n'a pas établi la "réalisation" de l'une au moins des conditions résolutives qui suivent.

Par contre, si le BENEFICIAIRE, ou quelqu'un pour lui, a établi que l'une au moins des conditions suspensives ci-après ne s'est pas réalisée dans le délai prévu pour sa réalisation ou que l'une au moins des conditions résolutives ci-après s'est réalisée dans le délai prévu, la caducité de la promesse de vente qui résultera de l'absence de levée d'option ne donnera lieu à aucune indemnisation et toute somme déposée en garantie du versement de celle-ci devra être restituée au BENEFICIAIRE.

La garantie du versement de l'indemnité

Pour garantir l'effet de la clause d'indemnisation du PROMETTANT ci-dessus, le BENEFICIAIRE s'engage à avoir procédé, dans les dix jours ouvrables de ce jour, à titre de dépôt de garantie, au versement de la somme de :

QUATRE MILLE EUROS
(4.000 €)

Ce versement devra intervenir par virement bancaire au crédit du compte dont l'identification suit :

Code banque	code guichet	numéro de compte	clé RIB
40031	00001	0000138964X	58
Adresse S.W.I.F.T.		IBAN	
CDCG FR PP		FR95 4003 1000 0100 0013 8964 X 58	
Teneur du compte		TITULAIRE DU COMPTE	
TRESORERIE GENERALE 1, Place Occitane 31039 TOULOUSE CEDEX 9		SCP Touati Papazian Pailhes Sellem Grandjean Zampini Alalouf NOTAIRES ASSOCIES 30 Bd Mal Leclerc - BP 48002 31080 TOULOUSE CEDEX 6	

Les présentes seront résolues de plein droit et sans formalité ni mise en demeure, si bon semble au PROMETTANT, par le seul fait de la constatation du défaut de réalisation du virement dans le délai prévu.

La justification de l'émission d'un ordre de virement n'emportera pas versement, seule la constatation de l'inscription de la somme au crédit du compte ci-dessus répondra valablement à l'exigence.

En aucun cas, cette somme ne pourra être considérée comme un versement d'arrhes tel que prévu par l'article 1590 du Code Civil permettant au PROMETTANT de se désengager en en restituant le double au BENEFICIAIRE.

Cette somme, qui ne sera pas productive d'intérêts, restera sous la responsabilité du "tiers convenu".

D'un commun accord, les Parties choisissent comme tiers convenu, le caissier principal de « L'ETUDE DU BOULEVARD LECLERC », office Notarial rédacteur des présentes.

Le tiers convenu mandataire commun des parties détiendra la dite somme pour le compte de qui il appartiendra.

La mission du séquestre sera de remettre la somme en question, au PROMETTANT ou au BENEFICIAIRE selon ce qui est convenu aux termes du présent acte.

Le séquestre opérera le versement prévu avec l'accord des deux parties.

À défaut d'accord, la partie la plus diligente pourra se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La provision pour frais

A titre de provision sur frais et d'honoraires, le **BENEFICIAIRE** s'engage à verser par virement bancaire effectué dans les DIX JOURS (10 jours) des présentes au crédit du compte professionnel dont les références bancaires figurent ci-dessus, la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €).

1°) Sur cette somme, celle de 240,00 € (200,00 € HT + 40,00 € de TVA) sera acquise au notaire rédacteur des présentes à titre forfaitaire, au titre d'*honoraires de rédaction de la présente promesse*, conformément à l'article 444-1 du code du commerce, la présente clause valant convention comme le **BENEFICIAIRE** le reconnaît et autorise dès à présent le rédacteur des présentes à prélever l'honoraire ci-dessus fixé, sur la provision qu'il détiendra pour son compte.

2°) Le surplus, soit la somme de 260,00 € servira :

- à hauteur de 125,00 €, au règlement *droit d'enregistrement payable sur état*,
- à hauteur de 135,00 € TTC, de *provision sur frais* pour les demandes de pièces nécessaires à la préparation du dossier de vente (formalités préalables).

Le **BENEFICIAIRE** autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur la somme de 135,00 € tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique de vente, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Il est fait observer que les frais suivants seront, s'ils existent, et sauf dispositions contraires des présentes, à la seule charge du **PROMETTANT** : frais de calcul des plus-values, frais d'apurement de la situation hypothécaire, frais d'apurement de la situation fiscale des BIENS, frais d'apurement de la situation locative, frais de mesurage, frais relatifs aux diagnostics techniques et aux interventions consécutives éventuelles, coût de la ou des polices d'assurance existant au jour de l'entrée en jouissance, frais (abonnements et consommation) relatifs aux fournitures arrêtés au jour de l'entrée en jouissance.

Sort de la provision sur frais

- En cas de réalisation de la vente, la provision sur frais de 135,00 € viendra en déduction des frais de l'acte tels qu'ils auront alors été déterminés.

- En cas de non-réalisation de la vente, il sera prélevé sur cette provision sur frais de 135,00 €, les déboursés occasionnés par les formalités préalables effectuées.

Ainsi, en cas de non réitération par acte authentique des présentes, la somme de 500,00 € sera restituée au **BENEFICIAIRE**, sous déduction :

- des honoraires sus visés de rédaction de la présente promesse de vente pour 240,00 € TTC,
- des droits d'enregistrement sur état de la présente promesse de 125,00 €,
- des déboursés justifiés, occasionnés dans le cadre des formalités préalables.

Le **BENEFICIAIRE** requiert le rédacteur des présentes de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la mise en place de son financement.

Pour le cas où le **BENEFICIAIRE** viendrait à exercer son droit de rétractation, il lui sera simplement restitué la provision sur frais s'élevant à la somme de CENT TRENTE CINQ EUROS (135,00 €).

IX
ABSENCE LEGITIME DE LEVEE D'OPTION
AVEC INEXIGIBILITE DE L'INDEMNITE D'IMMOBILISATION

IX.1 – Les conditions résolutoires au profit du BENEFICIAIRE

Le PROMETTANT consent expressément à ce qu'aucun reproche ne puisse être fait, aucune indemnisation ne puisse être demandée au BENEFICIAIRE qui ne lèverait pas l'option, si ce dernier démontrait que l'une ou l'autre des conditions résolutoires qui suivent se trouvait être réalisée dans le délai imparti.

La faculté de rétractation exercée par le BENEFICIAIRE

L'exercice par le BENEFICIAIRE d'une faculté de rétractation qui lui serait conventionnellement offerte ci-après ou qui résulterait de dispositions légales ou règlementaires emporterait résolution du présent contrat.

Le présent contrat a pour objet l'acquisition par un non - professionnel de l'immobilier, d'un immeuble à usage d'habitation construit ou à construire. Il entre donc dans le champ d'application de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément aux dispositions légales, le BENEFICIAIRE dispose de la faculté de se rétracter, sans avoir à justifier sa décision, au cours d'un délai de dix jours.

A cet effet, la copie authentique du présent acte et ses annexes lui seront remis directement et en mains propres, ce jour dès signature par toutes les PARTIES.

Le délai de rétractation de dix jours ne commencera à courir qu'à compter du lendemain de cette remise.

Ce délai expirera donc à la fin du dixième jour suivant le lendemain de la remise.

Le BENEFICIAIRE pourra exercer auprès du PROMETTANT, au domicile ci-avant élu par celui-ci, la faculté de rétraction qui lui est conférée par la loi, avant l'expiration du délai sus - indiqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou, par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes.

En cas de rétractation exercée dans les formes et dans le délai ci-dessus, le présent acte sera caduc et ne pourra recevoir aucune exécution, même partielle.

Le décès du BENEFICIAIRE ou de l'un d'eux

En cas de décès du BENEFICIAIRE, ou de l'un d'eux en cas de pluralité, les ayants-droit du défunt devront, dans les dix jours de la mise en demeure qui leur serait faite par tout intéressé, notifier au notaire soussigné, soit la résolution de la promesse, soit la confirmation de la validité de celle-ci et la poursuite de tous ses effets.

La résolution du contrat, si elle était décidée, n'ouvrirait droit à aucune indemnisation de part ni d'autre.

Cette clause est susceptible de s'appliquer tant que l'acte authentique de vente n'a pas été signé.

La survenance d'un sinistre durant la validité du présent contrat

Les parties conviennent que le présent contrat se trouverait résolu de plein droit et sans indemnité de part ni d'autre si le BENEFCIAIRE établissait, avant le transfert de propriété qui suivrait sa levée d'option, la survenance d'un sinistre sur le BIEN rendant celui-ci, au jour de la levée d'option, inutilisable, ou impropre à sa destination, ou portant atteinte de manière significative à sa valeur.

IX.2 – Les conditions suspensives, conventionnelles et légales

Le PROMETTANT consent expressément à ce qu'aucun reproche ne puisse être fait, aucune indemnisation ne puisse être demandée au BENEFCIAIRE qui ne lèverait pas l'option, si ce dernier démontrait que l'une ou l'autre des conditions suspensives qui suivent n'était pas réalisée dans le délai imparti.

Ces conditions tiennent aux qualités matérielles, juridiques, et administratives du Bien, mais aussi à l'obtention du financement nécessaire au BENEFCIAIRE.

Les Parties déclarent avoir connaissance des dispositions de l'article 1178 du Code Civil aux termes desquelles : « *La condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement.* »

Les Parties rappellent que les délais de réalisation des conditions suspensives ne pourront en aucune façon faire l'objet d'une prorogation ou d'une renonciation tacite, toute prorogation ou renonciation ne pouvant être qu'expresse et écrite.

IX.2.1 – Les qualités matérielles du Bien :

La situation géotechnique du terrain

Le BENEFCIAIRE conditionne sa levée d'option à l'obtention d'un certificat, dressé par un organisme habilité, établissant que la nature du sol ou du sous-sol ne comporte pas de sujétions particulières nécessitant des fondations spéciales (pieux, etc.), ni des ouvrages de protection contre l'eau (cuvelage).

Afin d'établir la réalisation ou la non réalisation de cette condition suspensive, le PROMETTANT autorise dès à présent le BENEFCIAIRE à réaliser ou faire réaliser, à ses frais et sous sa responsabilité, tous sondages, études de sols, de sous-sol, tous prélèvements, et toutes analyses.

IX.2.2 – Les qualités juridiques du Bien :

La qualité du titre de propriété

Le BENEFCIAIRE conditionne sa levée d'option à ce que les titres de propriété antérieurs ou le fichier immobilier :

1°) ne révèlent aucune servitude ou charge réelle, non connue aujourd'hui, susceptible de nuire à son droit de propriété ou de jouissance, de faire obstacle à la libre disposition du bien, d'en diminuer la valeur, ou de constituer une contrainte dans la mise en œuvre du Projet.

2°) établissent un droit de propriété régulier et trentenaire, qui ne révèle l'existence d'aucun risque de nullité, de résolution, de révocation, de rescision pour lésion ou de remise en cause même éventuelle ou partielle du droit de propriété du PROMETTANT.

Les droits de préemption et droit de préférence

La renonciation, par tout titulaire d'un droit de préemption, public ou privé, ou d'un droit de préférence conventionnel ou légal conditionne la mise en œuvre de la présente promesse de vente.

Les parties et plus spécialement, le PROMETTANT, requièrent le Notaire chargé de la constitution du dossier préalable de notifier la présente vente à tout titulaire d'un droit de préemption. Les parties déclarent avoir été informées que cette notification vaudra offre de vente aux conditions du présent contrat.

La situation hypothécaire du Bien

Le BENEFCIAIRE conditionne sa levée d'option à l'obtention d'un certificat hypothécaire, daté de moins de deux mois, établissant que le prix de vente, déduction faite de la commission de négociation s'il y a lieu, se trouve supérieur au montant des sommes nécessaires à la libération du bien vendu, sans formalité de purge, de toutes les sûretés dont il se révélerait grevé.

Le tout devant résulter d'un état hypothécaire délivré depuis moins de deux mois.

IX.2.3 – Les qualités « administratives du Bien :

L'état des risques et pollution des sols (ERPS)

Le BENEFCIAIRE conditionne sa levée d'option à ce que l'actualisation de l'état des risques et pollution des sols relatif au terrain ne fasse apparaître une aggravation des risques ou des pollutions par rapport à ceux qui résultent du document qui constitue annexe.

Les autorisations d'urbanisme

Le BENEFCIAIRE confirme avoir pris connaissance des dispositions d'urbanisme applicables à l'assiette foncière et considère qu'aucune des prescriptions de ces dispositions n'empêche la mise en œuvre de son Projet.

Le BENEFCIAIRE conditionne sa levée d'option à l'obtention d'un permis de construire autorisant la construction d'une maison individuelle dont la surface de plancher n'excéderait pas le maximal fixé aux termes du cahier des charges de cession du terrain de la ZAC.

L'obtention du permis de construire sera établie par la production de l'arrêté lui-même. Un permis de construire qui serait délivré « tacitement » n'emporterait pas réalisation de la condition suspensive.

Archéologie préventive

Un permis de construire dont la délivrance donnerait lieu à une demande, par le représentant de l'Etat, d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive n'emporterait pas réalisation de la condition suspensive.

En effet, le représentant de l'Etat a la possibilité de demander qu'un diagnostic en matière d'archéologie préventive soit établi, que des fouilles soit organisées, et éventuellement que des mesures de conservation ou de sauvegarde soient prises, en cas de présence d'éléments du patrimoine archéologique. Ces diverses mesures peuvent être prises lorsque des opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

En conséquence, les PARTIES conviennent que la réalisation des présentes est soumise à la condition suspensive d'absence de demande d'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive.

La condition suspensive est stipulée en faveur du BENEFCIAIRE.

Ce dernier pourra donc y renoncer.

Fiscalité du permis de construire

Un permis de construire dont la délivrance donnerait lieu à l'exigibilité d'une taxe d'urbanisme dont le BENEFCIAIRE n'aurait pu prévoir le montant exact en analysant la documentation d'urbanisme actuellement accessible au public (majoration de taxe d'aménagement par exemple) n'emporterait pas réalisation de la condition suspensive.

La condition suspensive est stipulée en faveur du BENEFCIAIRE.
Ce dernier pourra donc y renoncer.

Contestation du permis de construire

Un permis de construire qui ferait l'objet d'une contestation recevable dans la forme n'emporterait pas réalisation de la condition suspensive.

En effet, le permis de construire ne sera considéré comme « obtenu » que lorsqu'il aura acquis un caractère définitif, c'est à dire qu'il aura été purgé de tout recours.

La matérialité du caractère « définitif » du Permis de construire résultera de l'absence même de tout recours gracieux ou contentieux, de tout déféré préfectoral, de tout recours en excès de pouvoir, de tout retrait administratif, constatée à l'expiration des délais légaux de contestation.

Tout recours qui aura été déclaré invalide ou irrecevable ou qui aura été retiré avant l'expiration du délai convenu ci-après pour constater la réalisation des conditions suspensives ne fera plus obstacle à la réalisation de la condition suspensive.

Dispositions générales

Pour permettre la réalisation de cette condition suspensive, le PROMETTANT donne au BENEFCIAIRE tout mandat et toutes autorisations nécessaires à l'effet de déposer les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires.

Caducité de la condition suspensive

Il est convenu que le BENEFCIAIRE perdra le bénéfice de cette condition suspensive, automatiquement et de plein droit, à défaut :

a) d'avoir produit au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique de vente, avant le :

XXXXX (3 mois)

Le justificatif du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme nécessaire à la mise en œuvre du **PROJET**, tel que défini en l'exposé qui précède.

b) d'avoir fait établir par acte extrajudiciaire la constatation de l'affichage tant en mairie que sur le terrain, de l'autorisation obtenue au plus tard dans les quinze jours de la délivrance de celui.

IX.2.4 – Mandats et Autorisations

Le PROMETTANT autorise le BENEFCIAIRE à déposer, relativement au BIEN, toute demande d'autorisation d'urbanisme et à effectuer toute démarche complémentaire nécessaire.

Il s'engage en outre à réitérer ces autorisations dans tout autre document nécessaire à la mise en œuvre du projet.

Le PROMETTANT autorise le BENEFCIAIRE à pénétrer sur le BIEN pour la réalisation de toute étude technique utile à la mise en œuvre de son projet.

Ces études techniques pourront concerner le terrain (étude géotechnique des sols et sous-sol, étude la pollution des sols et sous-sols...).

Ces autorisations sont données sans indemnité mais à charge pour le BENEFCIAIRE, de remettre le BIEN en l'état d'origine à défaut de levée d'option dans le délai prévu à cet effet.

IX.2.5 – Le financement bancaire de l'opération

Le financement de l'opération

Le BENEFCIAIRE déclare que les sommes qu'il doit financer pour procéder à l'opération objet des présentes relèvent des postes suivants :

Prix d'achat :	€
Estimation TTC du coût des travaux :	€
Estimation des frais de l'acte d'achat :	€
TOTAL A FINANCER :	€

Il est rappelé que les frais d'un éventuel acte authentique de prêt ne peuvent être déterminés qu'au vu du contenu des offres de prêt, en fonction de la nature du prêt, et de celle des garanties exigées par le prêteur.

Condition suspensive d'obtention de prêt(s)

Le BENEFCIAIRE déclare que le financement de cette opération nécessite l'obtention d'un ou plusieurs prêts bancaires.

En conséquence, en application des dispositions des articles L.312-1 et suivants du Code de la Consommation, le BENEFCIAIRE conditionne son engagement à l'obtention du financement bancaire dont il va solliciter l'attribution, sans restriction quant à l'identité de l'organisme prêteur.

Il reconnaît qu'il ne pourra revendiquer la "*non réalisation de la condition suspensive d'obtention des financements bancaires*" qu'en justifiant d'un refus d'un ou plusieurs prêts dont les demandes seront conformes aux caractéristiques qui suivent :

MONTANT		DUREE		TAUX
Minimal	Maximal	Minimale	Maximale	Maximal

Le taux de référence est un TAUX FIXE HORS FRAIS et ASSURANCES.

La durée est exprimée en ANNEES.

Le montant est exprimé en EURO.

Le BENEFCIAIRE déclare qu'à sa connaissance, et après avoir effectué des démarches auprès des divers établissements concernés, il n'existe aucun empêchement quant à la mise en place des crédits sollicités, et les charges résultant de ce mode de financement n'excèdent pas celles généralement admises en pareille matière par les divers établissements bancaires.

Le BENEFCIAIRE s'oblige à faire sans délai, et au maximum dans les TRENTE JOURS CALENDAIRES de la signature des présentes, toutes les démarches utiles à l'obtention de ce ou de ces prêts. Il s'engage, également, à fournir tous renseignements et documents qui pourraient lui être demandés, à effectuer tous examens médicaux nécessaires à l'obtention des assurances décès - invalidité, et ce dans les meilleurs délais.

Le BENEFCIAIRE s'engage à justifier à première demande du PROMETTANT de la date de dépôt de la ou des demandes de prêt et de la cohérence des prêts demandés avec les énonciations ci-dessus.

La condition suspensive de l'obtention des prêts sera réalisée par l'émission d'une offre de prêt donnant satisfaction aux exigences du BENEFCIAIRE.

Si le BENEFCIAIRE renonce, totalement ou partiellement, à cette condition suspensive, il devra en informer le PROMETTANT, sous forme de lettre recommandée avec avis de réception, postée au plus tard en même temps que sa levée d'option.

Pour une complète information du BENEFCIAIRE, le cheminement d'un dossier de prêt immobilier « habitation » est ici présenté :

1ère phase :

Négociations « commerciales » avec édition par les banquiers de « simulations », Cette phase se clôture par le dépôt de la DEMANDE DE PRET.

Durée maximale : 30 jours.

2ème phase :

Traitement juridique et administratif par la banque de la demande de prêt.

Cette phase se clôture par l'édition et l'envoi au BENEFCIAIRE/Emprunteur d'une OFFRE DE PRET.

La condition suspensive est réalisée.

Durée moyenne : entre 03 et 06 semaines

3ème phase :

Réflexion obligatoire de du BENEFCIAIRE/Emprunteur qui ne peut accepter l'offre de prêt que plus de 11 jours après l'avoir reçue (l'acceptation prend la forme de la signature de l'offre et du renvoi de celle-ci à la banque).

Durée minimale : 11 jours

4ème phase :

Déblocage du prêt sur ordre du client ou de son notaire.

Selon les banques ce déblocage suppose lui-même un délai variant de 48H à 10 jours après réception, par la banque, des offres de prêt acceptées par le client.

DELAI DE REALISATION DES CONDITIONS AUXQUELLES EST SOUMISE L'EXIGIBILITE DE L'INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Sauf précision contraire, le délai maximal convenu pour constater la réalisation de toutes les conditions suspensives comme la non-réalisation des conditions résolutoires ci-dessous définies expire vingt jours calendaires avant la date limite de levée d'option.

X

LES CLAUSES DE L'ACTE DE VENTE APRES LEVEE D'OPTION

Dans le contenu du présent titre, le PROMETTANT sera envisagé dans la situation juridique dans laquelle il se trouvera, après levée d'option du BENEFCIAIRE, lors de la signature de l'acte authentique qui constatera la vente.

Il sera donc susceptible d'être identifié ci-après sous la dénomination de "VENDEUR".

De son côté, dans le contenu du présent titre, le BENEFCIAIRE sera envisagé dans la situation juridique dans laquelle il sera, après avoir levée l'option, lors de la signature de l'acte authentique qui constatera la vente. Il sera donc susceptible d'être identifié ci-après sous la dénomination de "ACQUEREUR".

Ces dénominations ne pourront fonder une requalification du présent contrat qui demeure, jusqu'à la levée de l'option, une promesse unilatérale de vente.

Si la présente vente se réalise, elle aura lieu sous les charges et conditions qui suivent, que les parties s'obligeront à exécuter et en particulier :

CHARGES ET CONDITIONS

La vente a lieu sous les conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes :

Garantie du droit de propriété – garantie d'éviction

Le VENDEUR est tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit.

Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

Le VENDEUR déclare ne pas avoir donné congé à un ancien occupant du BIEN, susceptible de revendiquer le bénéfice d'un pacte de préférence, d'un droit de préemption, ou d'un droit au maintien dans les lieux.

A ce sujet le VENDEUR déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention avec des dispositions légales ou réglementaires,
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le constituant un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- qu'il subroge le BENEFICIAIRE dans tous ses droits et actions relatifs au BIEN.

Cahier des charges de cession d'un terrain de la ZAC de BOURRASSOL

Le cahier des charges de cession du terrain objet des présentes constitue annexe.

L'ACQUEREUR s'oblige au strict respect tant du contenu de ce document, que du contenu de ses pièces annexes et de l'ensemble des pièces techniques qui constituent annexes.

Il s'agit en particulier :

- de la charte d'aménagement
- du cahier des limites de prestations
- de la fiche étude de faisabilité
- de l'étude de capacité (implantation)

Garantie de contenance du terrain

Le VENDEUR sera conventionnellement tenu de la garantie de contenance du terrain.

Toutefois, une différence entre la contenance cadastrale du terrain et celle réelle de celui-ci qui n'excéderait pas 5% n'ouvrirait pas à l'acquéreur de droit à réclamation.

Garantie des vices apparents

Les vices apparents ne sont pas garantis par le PROMETTANT devenu VENDEUR.

Garantie des vices cachés

Le PROMETTANT reconnaît qu'il ne pourrait se retrancher derrière la clause d'exonération de garantie qui suit s'il venait à être qualifié de « professionnel ».

Sous ces réserves, le VENDEUR *ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés* pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Il déclare n'avoir connaissance d'aucun vice dont le BENEFICIAIRE n'aurait pu prendre la mesure.

Principes relatifs à l'état du bien

L'immeuble sera vendu dans son état lors de la signature de l'acte authentique.

Jusqu'au transfert de jouissance le PROMETTANT s'engage à assurer un entretien normal du bien et à en assurer une gestion "raisonnable".

Le PROMETTANT restera tenu envers le BENEFICIAIRE des dégradations qui seraient causées au bien entre ce jour et celui du transfert de jouissance.

Le PROMETTANT s'engage à n'apporter aucune modification à l'état actuel de l'immeuble jusqu'au transfert de jouissance.

Il s'oblige à aviser sans délai le BENEFICIAIRE de toute modification de l'état de l'immeuble qui surviendrait d'ici là d'une cause extérieure.

Les parties ont été avisées de l'intérêt d'établir à très bref délai un état des lieux, particulièrement des abords.

Cuves

Cuves hors sols

Les Parties déclarent avoir constaté l'absence de toute cuve « hors sol » sur le bien.

Cuves enterrées

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas connaissance de l'existence d'une cuve enterrée.

Puits et forages domestiques - Information

Les parties sont informées que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques fait obligation de déclarer en mairie les puits et forages domestiques existants et les ouvrages à créer un mois avant le début des travaux.

Est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1.000 m³ d'eau par an.

Les services de distribution d'eau potable ont la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvement, les réseaux intérieurs de distribution d'eau ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare qu'il n'existe ni puits ni forages domestiques sur le Bien.

Panneau d'affichage

Les parties déclarent avoir constaté l'absence, sur site de panneau d'affichage.

Le PROMETTANT certifie n'avoir conclu aucune convention ayant pour objet la pose d'un panneau d'affichage et s'interdit de le faire.

La violation, par le PROMETTANT, de cet engagement vaudrait automatiquement défaut de délivrance de la chose, autorisant le BENEFICIAIRE à poursuivre le PROMETTANT, en exécution de ses obligations et en dommages et intérêts complémentaires.

Antenne – Relais de téléphonie mobile

Les parties déclarent avoir constaté l'absence, sur site, d'antenne – relais de téléphonie mobile.

Le PROMETTANT certifie n'avoir conclu aucune convention ayant pour objet la pose de ce type d'élément et s'interdit de le faire.

La violation, par le PROMETTANT, de cet engagement vaudrait automatiquement défaut de délivrance de la chose, autorisant le BENEFICIAIRE à poursuivre le PROMETTANT, en exécution de ses obligations et en dommages et intérêts complémentaires.

Accès à la voie publique

Le PROMETTANT déclare que le Bien ne dispose pas d'un accès direct à la voie publique.

L'accès à la voie publique est assuré par une voie privée destinée à être cédée par TOULOUSE METROPOLE HABITAT à l'association syndicale libre dont le PROMETTANT est membre et dont le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR sera membre dès le transfert de propriété du Bien.

(Uniquement pour le lot B1)

Arbre à préserver

Le PROMETTANT précise qu'un arbre (CEDRE) est situé sur le lot B1.

Le BENEFICIAIRE s'engage à préserver cet arbre, tant au titre de la mise en œuvre de son chantier de construction qu'ultérieurement, de manière à assurer la pérennité de sa présence.

Servitudes

Le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR supportera les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, publiques ou privées, pouvant grever lesdits biens, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le VENDEUR, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en sa faveur des lois et décrets sur la transcription et la publicité foncière.

A cet égard, le PROMETTANT déclare qu'il n'a personnellement créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur le Bien, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, comme des prescriptions administratives et règles d'urbanisme.

(Uniquement pour le lot B1)

Le PROMETTANT précise au BENEFICIAIRE que le lot B1 bénéficie d'une servitude qui lui confère un droit d'accès et d'usage du local d'ordures ménagères et tri sélectif situé à l'entrée de l'impasse, sur la parcelle numéro 539.

La servitude, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Cécile DAVEZE, notaire à TOULOUSE, le 10 février 2011, l'a été dans les termes qui suivent :

CONSTITUTION DE SERVITUDE

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaires du fonds dominant : HABITAT
TOULOUSE, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

Commune TOULOUSE

Désignation cadastrale : Section 846 AK :

- n° 540 pour
- n° 541 pour
- n° 542 pour
- n° 543 pour
- n° 545 pour

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaires du fonds servant: la SOCIETE
NATIONALE IMMOBILIERE, **ACQUEREUR** aux présentes

Commune : TOULOUSE

Désignation cadastrale : Section 846 AK n° 539 pour 8e 75ca

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acquisition suivant acte administratif en date du 2 novembre
2000 dont une copie authentique a été publiée au 2EME bureau des hypothèques de
TOULOUSE, le 20 novembre 2000 volume 2000P, numéro 10966

Fonds servant : le présent acte

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant
constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit d'accès
et d'usage du local d'ordures ménagères et tri sélectif, dont l'emplacement est
matérialisé sous teinte bleue sur le plan ci-annexé et qui sera réalisé par
I'ACQUEREUR, dans le cadre de son projet de construction, à l'entrée de l'impasse.

Etant précisé que ce droit concerne seulement une partie du fonds dominant
cadastré section 846 AK n° 545 et qu'il ne profitera qu'aux deux maisons situées au
fond de l'impasse et n'ayant pas d'accès direct sur la voie principale.

Ce droit pourra s'exercer en tous temps et heures.

Ce droit profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille,
ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin
de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement par l'accès qui sera réalisé par
I'ACQUEREUR, côté impasse.

Les frais d'entretien de ce local seront répartis entre les propriétaires du fonds
servant et des fonds dominants au prorata de la SHON réalisée sur chacun des fonds
concernés, étant précisé que seule la SHON des deux maisons concernées par la
servitude sera prise en compte pour la parcelle cadastrée Section 846 AK n°545.

Dispositions environnementales

a/ Déclarations du PROMETTANT

Le PROMETTANT reconnaît donc être informé de son obligation de procéder à des
investigations pour s'assurer de l'absence dans le passé de l'exploitation d'installations
classées soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration, ou qui auraient dû
l'être.

En conséquence, en garantissant sa bonne foi, celui-ci déclare ne pas disposer de
renseignements qui contrediraient ou complèteraient le contenu de l'ETAT DES
RISQUES ET POLLUTION DES SOLS qui suit.

Le PROMETTANT précise en outre :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation,
à déclaration ou à enregistrement sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens
de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;

- qu'à sa connaissance, l'activité exercée dans le bien objet des présentes 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, à déclaration et à enregistrement (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'aucun transformateur électrique à pyralène (PCB) n'est situé sur le Bien,
- qu'à sa connaissance, il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation ;
- 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.

b/ Etat des risques et pollution des sols (ERPS)

En application des dispositions légales et réglementaires, le PROMETTANT a informé le BENEFICIAIRE du contenu de l'ERPS qui constitue annexe.

Ce document faisant partie intégrante de l'acte, son contenu n'est pas repris ici.

Pour autant, le BENEFICIAIRE déclare en avoir pris connaissance préalablement à la signature des présentes et avoir été mis en mesure d'obtenir de tout professionnel ou sachant de son choix les éclairages suffisants.

ERPS – Annexe

Déclaration de sinistre pour catastrophe naturelle ou technologique

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet de la présente vente n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L.128-2 du Code des assurances).

Nouveaux états – constats - diagnostics

Si, avant la réitération des présentes par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'acquéreur venaient à entrer en application, ou si les diagnostics, constats ou états joints aux présentes venaient à être périmés, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente, sans préjudice pour le BENEFICIAIRE de renoncer à sa faculté d'acquérir dans l'hypothèse où se trouveraient ainsi révélées des informations sur le Bien de nature à remettre en cause l'équilibre économique du PROJET.

c/ Déclarations du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE donne acte au PROMETTANT des renseignements et déclarations qui précèdent.

Il déclare que le PROMETTANT a ainsi parfaitement satisfait à son obligation d'information, telle qu'elle résulte de l'article L.514-20 du Code de l'environnement. En conséquence, il confirme prendre le Bien en l'état et renoncer définitivement et irrévocablement à toute réclamation, recours et action contentieuse de quelque nature que ce soit au titre de la situation environnementale du sol et du sous-sol et des déchets, et notamment au titre des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

Il précise qu'il prendra le bien « en l'état » même en cas de découverte d'une pollution nouvelle ou de déchets non connus à ce jour.

Il s'engage à ce que cette renonciation aux recours s'applique à tous les acquéreurs successifs.

Desserte du terrain eaux/énergies/communication

Le PROMETTANT déclare qu'en limite du terrain se trouvent les réseaux d'eau usée, d'eau potable, d'énergie électrique, de gaz, et de télécommunication et qu'il appartient au BENEFICIAIRE de raccorder son futur bâtiment à ceux-ci.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir constaté la présence des coffrets de raccordement sur le terrain en question.

Impôts et charges

L'ACQUEREUR supportera, à compter du jour de l'entrée en jouissance et en proportion de la durée de cette jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

L'ACQUEREUR réglera directement au VENDEUR le prorata dû pour l'année en cours de la taxe foncière.

Le calcul sera effectué sur la base du dernier avis d'imposition émis le jour de l'acte de vente, forfaitairement et pour solde de tout compte à cet égard.

Le paiement interviendra le jour de la signature de l'acte authentique de vente pour autant que l'avis d'imposition de référence ait été adressé au Bénéficiaire plus de trente jours avant la signature de l'acte de vente.

Abonnements aux services

Le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats à conclure pour desservir le terrain et sa future construction en eau, énergie, télécommunications et autres à compter de l'entrée en jouissance.

Le PROMETTANT confirme que le terrain ne fait l'objet d'aucun contrat de ce type.

Assurances

Le BENEFICIAIRE devenu ACQUEREUR ne sera pas tenu de continuer les contrats d'assurances en cours, le VENDEUR faisant son affaire personnelle de leur résiliation.

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été avisé de l'obligation de s'assurer, à minima, contre les risques de responsabilité civile.

Association syndicale inactive

Le PROMETTANT précise que l'association syndicale du lotissement n'a pas d'activité, qu'il n'a jamais été convoqué à une assemblée générale et n'a jamais été appelé en paiement d'une cotisation.

Il précise que depuis la création de la ZAC, il assume le coût de l'entretien des espaces communs (voiries et espaces verts).

Le BENEFCIAIRE reconnaît savoir qu'il devra respecter toutes les dispositions des statuts de l'association syndicale dont il se trouvera membre. Il reconnaît savoir qu'il devra participer au paiement des cotisations dont le montant sera décidé lors de la mise en activité de l'association syndicale.

Situation du bien à l'égard des dispositions d'urbanisme actuelles

Les pièces suivantes, porteuses d'information sur les dispositions d'urbanisme applicable au Bien, constituent annexe.

- Note de renseignements d'Urbanisme
- Certificat d'alignement

Une copie de ce document constitue annexe.

Le BENEFCIAIRE déclare avoir pris connaissance du contenu de ces documents et avoir été mis en mesure d'obtenir des services compétents de la Commune, comme de tous conseils, les commentaires et explications qu'il pourrait juger utiles, opportuns, ou judicieux.

Publicité foncière

L'acte authentique de vente sera publié au bureau des hypothèques compétent, aux frais de l'ACQUEREUR dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au conservateur des hypothèques compétent les justifications qu'il serait éventuellement utile d'établir pour assurer la publicité foncière du présent acte seront consentis à tous clerc de l'Etude du Notaire qui établira le contrat.

Régime fiscal de la vente à intervenir

La vente à intervenir, compte tenu des indications fournies par le PROMETTANT et des pièces produites par lui à ce jour, sera soumise au régime fiscal des « Droits d'enregistrement au taux de droit commun ».

L'ACQUEREUR supportera donc les droits tels que définis par l'article 1594 D du Code général des impôts sur le montant hors taxe du prix.

Dispositions fiscales relatives au VENDEUR

Impôt sur la plus-value

Le représentant du VENDEUR précise que l'Office Public :

- a bien son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- a acquis le BIEN vendu, avec d'autres, suivant acte administratif en date du 2 novembre 2000.
- dépend du centre des impôts de : TOULOUSE CENTRE où elle est identifiée sous le numéro FR7140012146300014.

Le VENDEUR n'est pas soumis à l'impôt sur les plus-values compte tenu de son statut.

TVA

Le VENDEUR déclare que le montant de la « TVA » inclus dans le prix a été calculé sur le prix « hors taxes ».

Seul le VENDEUR est assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts.

En sa qualité d'assujetti habituel, il effectue le paiement de la taxe sur la valeur ajoutée sur imprimés CA3.

Cette taxe est acquittée auprès de la Recette des Impôts de TOULOUSE CENTRE, où le redevable est identifié sous le numéro FR7140012146300014.

Il précise :

- que l'acquisition initiale de ces terrains n'a pas ouvert de droit à déduction de la taxe sur la valeur ajoutée.

- qu'il pourrait revendiquer le bénéfice de l'option « TVA sur la marge » mais que compte tenu de la multiplicité des divisions et aménagements successifs effectués depuis l'acquisition, il choisit de retenir le mécanisme de la TVA sur le prix.

Frais droits et honoraires de la vente

L'ACQUEREUR paiera tous les frais, droits et honoraires de l'acte de vente et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Affirmation de sincérité

Les parties déclarent sous les peines édictées par le Code Général des Impôts que le prix convenu entre eux est réel et qu'il n'est ni modifié, ni contredit par une contre-lettre.

XI DISPOSITIONS DIVERSES

ABSENCE DE FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est convenu que la réalisation par acte authentique ne pourra avoir lieu qu'au profit du BENEFICIAIRE.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit de qui que ce soit.

CESSION DU PRESENT CONTRAT

Le présent contrat ne peut donner lieu à aucune cession.

ANNULATION DE TOUTE CONVENTION ANTERIEURE

Les Parties conviennent que le contenu du présent contrat annule et remplace toutes conventions antérieures qu'elles auraient pu avoir.

LOI APPLICABLE – JURIDICTION COMPETENTE

Le présent contrat et, le cas échéant, l'acte authentique de vente, sont soumis à la loi française ainsi que les parties le reconnaissent.

Toutes instances auxquelles donnerait lieu l'exécution des présentes seraient de la compétence des juridictions dont dépend le Bien.

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

En application des dispositions de l'article 32 de la loi numéro 78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, le rédacteur des présentes informe les parties que la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les services de la publicité foncière, aux fins de publicité foncière des actes de vente et d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les services en question y sont autorisés par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données a pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente.

Par ailleurs, le rédacteur des présentes informe les parties que certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte seront transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la commission nationale de l'informatique et des libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

En application des dispositions de la loi numéro 78-17 « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, les parties disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès du correspondant « Informatique et Libertés » désigné par l'office notarial :

Maître Henri TOUATI, Notaire à Toulouse, 30, boulevard Maréchal Leclerc :
etude31077.toulouse@notaires.fr

Le rédacteur des présentes informe les parties que l'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes.

Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les comparants affirment, sous les peines édictées par l'Article 1837 du Code Général des Impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu ; ils reconnaissent être informés des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

ENREGISTREMENT

La présente convention sera enregistrée au droit fixe.

PUBLICITE FONCIERE - RENONCIATION

Les parties requièrent le notaire soussigné de ne pas procéder à la publication du présent contrat au fichier immobilier. Néanmoins, les parties conviennent que chacun d'entre eux, seul et sans le concours de l'autre, pourra requérir du notaire soussigné la publication du présent acte au fichier immobilier. Cette requête ne serait valablement effectuée qu'accompagnée du versement des frais correspondants.

XII – CLOTURE D'ACTE

CERTIFICATION D'IDENTITE

En application de l'Article 75 du Décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, le Notaire soussigné certifie que l'identité de chaque Partie a été établie au vu de ses statuts et de son extrait d'immatriculation au registre du commerce pour les personnes morales et d'une pièce d'identité pour les personnes physiques.

ANNEXES

Suivent les annexes identifiées dans le corps du présent contrat, lesquelles forment avec celui-ci un tout indivisible.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance du contenu de chacune des annexes et se tiennent pour satisfaites des explications qui leur ont été données par le rédacteur des présentes à leur sujet.

CLOTURE

Les Parties, après avoir étudié, négocié et vérifié les stipulations qui précèdent, confirment qu'elles contiennent bien l'intégralité de leurs conventions.

DONT ACTE sans renvoi

Généré et visualisé sur support électronique, en l'étude du notaire soussigné les, jour, mois et an, indiqués au présent acte.

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

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

PROJET