



N° 1

Objet : Approbation de la promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives du bâtiment à usage industriel situé hors du lotissement Jeanticot à Labrit, à intervenir entre le Syndicat Mixte et la société civile immobilière (SCI) « Le Florin »

Le 27 Septembre 2024,

Le Comité Syndical dûment convoqué s'est réuni au Conseil départemental, Salle de 3^{ème} Commission à Mont-de-Marsan, sous la présidence de M. Dominique COUTIERE, Président du Syndicat Mixte.

Assistaient à cette réunion :

Représentant le Département des Landes :

- M. Dominique COUTIERE
- M. Cyril GAYSSOT
- Mme Magali VALIORGUE
- Mme Salima SENSOU
- M. Damien DELAVOIE

Avait donné procuration :

- M. Paul CARRERE à M. Dominique COUTIERE

Etaient excusés :

- Mme Jeanne COUTIERE
- M. Jean-Paul FUENTES

Etaient également présents :

- Pour la SATEL : M. Frédéric DASSIE, Directeur
- Pour le Conseil départemental :
 - M. Bernard SAPHY, Responsable du Pôle Attractivité
 - M. Nicolas BRUNIER, Mme Stéphanie LASSIS et Mme Cécile DUPOUY, Pôle « Syndicats Mixtes »



Le Comité Syndical,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le titre de propriété du Syndicat Mixte du Pays d'Albret, en date du 12 décembre 2005 et reçu par Me CADILHAC, notaire à Labrit, concernant, sur la zone JEANTICOT à Labrit, un bâtiment industriel d'une surface utile de 2 330 m² sur les parcelles cadastrées Section C n° 641, 644 et 646, représentant une surface totale de 6 858 m²,

VU le bail commercial conclu les 15 et 17 avril 2013 pour une durée de 9 ans entre le Syndicat Mixte du Pays d'Albret et la société PROGAREIN, concernant la mise à disposition du bâtiment industriel appartenant au Syndicat Mixte sur la zone JEANTICOT à LABRIT, reconduit tacitement dans les conditions initiales, en l'absence de dénonciation dans les délais impartis par l'une ou l'autre des parties,

VU l'avis rendu par France-Domaine, en date du 27 janvier 2023, renouvelé le 15 juillet 2024, évaluant la valeur vénale du bâtiment industriel appartenant au Syndicat Mixte du Pays d'Albret à hauteur de 820 000,00 € HT,

CONSIDERANT que le prix de vente de cet ensemble immobilier à la société civile immobilière (SCI) « Le Florin », tel que prévu dans la promesse unilatérale de vente, est fixé à 758 267 € HT, compte tenu de la prise en compte, dans le montant initial de cession à hauteur de 795 000 € HT, des loyers perçus par le Syndicat Mixte depuis le mois d'avril 2024 à compter duquel il a été proposé, par le futur preneur, de conclure une telle promesse,

CONSIDERANT que ces loyers perçus par le Syndicat Mixte, au titre du bail commercial susvisé portant sur le bien immobilier faisant l'objet de la promesse unilatérale de vente à intervenir, sont réputés correspondre aux premiers versements du prix de vente dudit bien,

CONSIDERANT que le montant initial de 795 000 € HT, correspondant au prix de vente sans la prise en compte des loyers perçus par le Syndicat Mixte depuis avril 2024, est inférieur à l'estimation de France-Domaine mais qu'il est conforme à la marge d'appréciation de 10 % de la valeur vénale ainsi estimée,

CONSIDERANT que la promesse unilatérale de vente est consentie pour une durée expirant le 30 janvier 2026 à douze heures, et que, dans la mesure où l'acte authentique de vente serait signé, le prix fixé hors taxe dans la promesse, à hauteur de 758 267 € HT, sera diminué d'autant de loyers hors taxe effectivement payés par le locataire d'un montant mensuel à ce jour de 6 122,16 € HT au Syndicat Mixte à compter du mois suivant la signature de ladite promesse et jusqu'à la signature de l'acte et en tout état de cause au plus tard le 30 janvier 2026,

VU le rapport du Président,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité des membres présents ou dûment représentés,

DECIDE :

- d'approuver les termes de la promesse unilatérale de vente sous conditions suspensives, ci-annexée à la présente délibération, à intervenir entre le Syndicat Mixte du Pays d'Albret et la SCI « Le Florin », en vue de la cession de l'ensemble immobilier à usage de bureaux, ateliers et entrepôt, sis sur le territoire de la commune de Labrit, 472 chemin de la zone artisanale, et cadastré sur les parcelles figurant dans le tableau ci-dessous :

Section	N°	Lieudit	Contenance
C	641	472 CHE DE LA ZONE ARTISANALE	0ha 35a 93ca
C	644	472 CHE DE LA ZONE ARTISANALE	0ha 29a 34ca
C	646	LAPLANTE	0ha 03a 31ca
Contenance totale			68a 58ca



- de fixer le prix de cette cession, au profit de la SCI « Le Florin », ayant son siège à Le Thor (84250), ZA Saint Louis Lotissement 10, à la somme de 758 267 € HT, étant précisé que dans la mesure où l'acte authentique de vente serait signé, ce prix fixé hors taxe sera diminué d'autant de loyers hors taxe effectivement payés par le locataire d'un montant mensuel à ce jour de 6 122,16 € HT au Syndicat Mixte à compter du mois suivant la signature de ladite promesse et jusqu'à la signature de l'acte et en tout état de cause au plus tard le 30 janvier 2026,
- de préciser que l'ensemble des frais afférents à cette cession est à la charge de l'acquéreur,
- et d'autoriser le Président du Syndicat Mixte à signer ladite promesse de vente et tout document à cet effet.

Le Président du Syndicat Mixte,

Dominique COUTIERE



réf : A 2022 00991 / FOE/MC/STS

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Le ---

Maître Florence OHACO-EYMERY notaire associée au sein de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée à associé unique « SELARL OHACO-EYMERY FLORENCE NOTAIRE » titulaire d'un office notarial à MONT DE MARSAN (Landes), 6 Avenue Sadi Carnot, également titulaire d'un bureau annexe à LABRIT (40420), 68 route de Roquefort, portant le numéro CRPCEN 40003, soussignée,

Avec la participation en visioconférence de Maître Karine TASSY-KELCHER, notaire associé de la société civile professionnelle titulaire d'un office notarial dénommée TASSY-KELCHER et associé, dont le siège est à LAGNES (84800), 110 LOTISSEMENT DES OLIVIERS, assistant LE BENEFICIAIRE,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

1) Promettant

L'organisme de droit public doté de la personnalité morale dénommé "SYNDICAT MIXTE DU PAYS D'ALBRET", dont le siège social est à MONT DE MARSAN (40000), 23 rue Victor Hugo.

Identifié sous le numéro unique d'identification 254 003 171.

Régi par les dispositions légales des articles L 5721-2 et suivants du Code général des Collectivités Territoriales..

Constitué aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 08 août 2005, suivi d'un arrêté préfectoral du 24 février 2012 portant modification des statuts et d'un arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2017 portant modification de la dénomination dudit syndicat.

Ci-après dénommé "LE PROMETTANT"

• **D'UNE PART**

2) Bénéficiaire

La société dénommée « LE FLORIN »

Société civile immobilière au capital de 15.244,90€ dont le siège social est à LE THOR (84250) ZA Saint Louis Lotissement 10



Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de **AVIGNON** et identifiée sous le numéro unique d'identification 420 038 150

Ladite Société ci-après désignée "LE BENEFICIAIRE"
• **D'AUTRE PART**

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le promettant :

- Le "**SYNDICAT MIXTE DU PAYS D'ALBRET**" est représenté par Monsieur Dominique COUTIERE, ici présent, agissant en sa qualité de président de cet organisme, nommé à cette fonction par délibération, en date du --- visée par le contrôle de la légalité du ---. L'autorisation à l'effet des présentes résulte d'une délibération du comité syndical en date du ---. Le représentant de cet organisme public affirme n'avoir reçu du préfet de région aucune notification d'un recours devant le tribunal administratif pendant les délais légaux.

Conformément à l'article L.5722-3 du Code général des Collectivités Territoriales la délibération a été faite au vu de l'avis du directeur des services fiscaux, conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 et de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes. La présente vente n'excède pas l'évaluation résultant de l'avis formulé par le directeur des services fiscaux en date du 15 juillet 2024 demeuré annexé.

En ce qui concerne le bénéficiaire :

- La société "**LE FLORIN**", est représentée par Monsieur César CANTELLI, ici présent, agissant en qualité de gérant de ladite société, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été donnés aux termes d'une assemblée générale des associés en date du --- dont une copie du procès verbal certifiée conforme par le gérant est ici annexée et ceci conformément aux statuts..

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

DECLARATION



Le promettant déclare que le bien objet des présentes fait partie de son patrimoine privé.

Les présentes annulent purement et simplement tous ce qui auraient pu être signer ensemble préalablement aux présentes.

OBJET DU CONTRAT – PROMESSE UNILATERALE DE VENTE – ENGAGEMENT DES PARTIES

ENGAGEMENT DU PROMETTANT

Conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, le **PROMETTANT** accorde au **BENEFICIAIRE**, la faculté d'acquérir si bon lui semble, les **BIENS** désignés ci-dessous avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, dans le délai et aux conditions ci-après indiquées le tout sous réserve des stipulations du paragraphe « substitution » ci-après.

Il résulte notamment de cet engagement 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 au profit du BENEFICIAIRE, si ce dernier lève l'option, aux conditions des présentes.

Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la **PROMESSE** de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les **BIENS** à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux **BIENS**.

2°) Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil, toute révocation de la promesse par le PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sauf l'accord exprès du BENEFICIAIRE.

DROITS DU BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse unilatérale de vente sous les conditions suspensives ci-après stipulées et en tant que promesse seulement, se réservant la faculté, suivant qu'il lui conviendra, d'opter pour la conclusion du contrat promis.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** de lever l'option, dans les formes et délais convenus, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la **PROMESSE**, celle-ci étant alors de plein droit considérée comme caduque, sauf s'il y a lieu l'effet de la clause « **INDEMNITE D'IMMOBILISATION** » ci-après, le **PROMETTANT** recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.



TERMINOLOGIE

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

. Le mot « **PROMETTANT** » désigne le ou les PROMETTANTS, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

. Le mot « **BENEFICIAIRE** » désigne le ou les BENEFICIAIRES, présents ou représentés. En cas de pluralité, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

. Le mot « **PARTIES** » désigne ensemble le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE.

. Le mot « **BIEN** » désigne le ou les BIEN(S) de nature immobilière.

. Le mot « **PROMESSE** » désigne la promesse unilatérale de vente objet des présentes.

. Le mot « **ANNEXE** » désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte.

. Le terme « **SEQUESTRE** » désigne la personne qui, d'un commun accord entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE**, sera chargée de conserver la somme correspondant au dépôt de garantie dans les termes de l'article 1956 et suivants du Code civil et dans les termes ci-après.

. Le terme « **MEUBLES** » désigne les meubles et objets mobiliers objet des présentes, s'il en existe.

DESIGNATION

LABRIT (Landes)

Divers bâtiments situé(e) à LABRIT (40420), 472 chemin de la zone Artisanale, à usage de bureaux, ateliers, entrepôt.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	C	0641	472 CHE DE LA ZONE ARTISANALE	35 a 93 ca
	C	0644	472 CHE DE LA ZONE ARTISANALE	29 a 34 ca
	C	0646	LAPLANTE	03 a 31 ca
Contenance totale				68 a 58 ca

Références du lotissement - Ledit immeuble édifié sur une parcelle formant l'ilôt 4 du lotissement dénommé Z.A. JEANTICOT.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans



le corps de l'acte par le terme "l'immeuble".

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître CADILHAC, notaire à LABRIT, le 12 décembre 2005, publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN, le 17 février 2006 volume 2006P numéro 1585..

Pièces constitutives du lotissement - Les pièces constitutives du lotissement artisanal ou industriel dont l'arrêté municipal l'autorisant en date à LABRIT du 13 août 2009, portant le numéro PA 04013509 F0001, ont été déposées au rang des minutes de Maître Florence OHACO-EYMERY, Notaire soussigné, le 26 octobre 2012. Cet acte de dépôt a été publié au Service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN (Landes), le 22 novembre 2012 volume 2012 P numéro 8338.

Usage - Le BENEFICIAIRE déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation de dix jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

Plan - L'immeuble n'a pas donné lieu à l'établissement d'un plan par un géomètre-expert, mais il figure sous teinte bleue sur une copie du plan cadastral demeurée ci-annexée.

Il est toutefois précisé qu'un plan cadastral est un document administratif utilisé pour recenser et identifier les immeubles en vue de l'établissement des bases des impôts locaux. Sa finalité étant essentiellement fiscale, il n'a pas vocation à garantir un droit de propriété.

Demeure en outre annexé le plan de la zone artisanale délimitant l'ilôt 4 en liseré rose objet des présentes.

Biens mobiliers

Les parties déclarent qu'aucun meuble meublant ou objet mobilier n'est vendu avec les biens et droits immobiliers ci-dessus désignés.

Quotité des droits concernés - L'immeuble vendu appartient au PROMETTANT seul en pleine propriété.

Visite des lieux - Le BENEFICIAIRE déclare avoir visité les lieux à sa convenance et dispense le PROMETTANT d'une plus ample désignation ou d'autres précisions concernant leur consistance.

REALISATION DE LA PROMESSE – LEVEE DE L'OPTION

DÉLAI DE LEVEE D'OPTION

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le **30 janvier 2026 à DOUZE HEURES (12 heures).**

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa



rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation puisse excéder quinze (15) jours.

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.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

1 - 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 ;

2 - 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.

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par **Maître OHACO EYMERY, notaire soussigné, avec la participation de Maître Karine TASSY-KELCHER, notaire à LAGNES assistant le BENEFICIAIRE.**

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

FORMATION DE LA VENTE - FORME DE LA LEVEE D'OPTION

Pour former valablement la vente, le **BENEFICIAIRE** devra émettre avant l'expiration du délai fixé ci-dessus un consentement pur, simple et non équivoque d'acquérir les **BIENS** aux conditions de la **PROMESSE** selon l'une des modalités fixée ci-dessous.

1°) Acceptation de la vente par le **BENEFICIAIRE** – signature de l'Acte de vente

Ce consentement pourra être exprimé par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, sans aucune modification des conventions arrêtées aux présentes, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :

- . au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes ;
- . à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel ;
- . à l'éventuelle commission d'intermédiaire, et
- . et de manière générale, de tous comptes et proratas.

2°) Acceptation de la vente par le **BENEFICIAIRE** – Carence du **PROMETTANT**

Pour le cas où le **PROMETTANT** ne signerait pas l'acte de vente avant l'expiration du délai de levée d'option offert au **BENEFICIAIRE**, soit en raison de sa défaillance soit en raison de son refus, le **BENEFICIAIRE** pourra vaincre la



carence du **PROMETTANT** et former valablement la vente selon l'une des deux possibilités suivantes :

a) Soit, au plus tard à l'expiration du délai fixé ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** adressera au **PROMETTANT** une lettre recommandée avec demande d'avis de réception par laquelle :

- le **BENEFICIAIRE** constatera la réalisation des conditions suspensives affectant la **PROMESSE** ;

- le **BENEFICIAIRE** exprimera son consentement pur, simple et non équivoque à la vente que le **PROMETTANT** lui promet unilatéralement aux présentes, sans aucune modification des conventions arrêtées aux présentes ;

- le **BENEFICIAIRE** justifiera par une correspondance ou attestation de son notaire de la disponibilité du prix de vente (déduction faite du montant de l'indemnité d'immobilisation versée, le cas échéant) et des frais, droits et émoluments afférents à la vente.

b) Soit, au plus tard à l'expiration du délai fixé ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** fera dresser par le notaire soussigné, un procès-verbal constatant :

- la réalisation des conditions suspensives affectant la **PROMESSE** ;

- le consentement pur, simple et non équivoque par le **BENEFICIAIRE** à la vente que le **PROMETTANT** lui promet unilatéralement aux présentes, sans aucune modification des conventions arrêtées aux présentes ;

- la consignation entre les mains du notaire soussigné de la totalité du prix (déduction faite du montant de l'indemnité d'immobilisation versée, le cas échéant) et les frais, droits et émoluments afférents à la vente.

Dans ces cas, la vente sera valablement et définitivement formée malgré la carence du **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** pourra valablement poursuivre l'exécution des obligations du **PROMETTANT** ainsi que la constatation judiciaire de la vente. Le cas échéant, une formalité de pré-notation prévue à l'article 37 2° du Décret du 4 janvier 1955 pourra être effectuée.

Toute acceptation ne respectant pas ces formes serait inopposable au **PROMETTANT** et impropre à former la vente.

3°) Renonciation à la vente par le **BENEFICIAIRE** - Carence du **BENEFICIAIRE**

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas levé l'option dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** sera déchu de plein droit du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquérir qu'auraient exprimées le **BENEFICIAIRE**.

De convention expresse entre les parties, la seule manifestation par le **BENEFICIAIRE** de sa volonté d'acquérir n'aura pour effet que de permettre d'établir, le cas échéant, la carence du **PROMETTANT** et, en conséquence, ne saurait entraîner aucun transfert de propriété de la part du **PROMETTANT** sur le **BIEN**, ce transfert ne devant résulter que d'un acte authentique de vente ou d'une



décision judiciaire.

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Le **PROMETTANT** s'oblige à justifier pour la constatation authentique de la réalisation des présentes d'une origine de propriété trentenaire et régulière du **BIEN** sus-désigné. Il déclare en être seul propriétaire en vertu du ou des actes ci-dessus relatés.

PRIX DE LA VENTE EVENTUELLE

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal de HUIT CENT DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS TREIZE CENTIMES (802.787,13€)

S'appliquant savoir :

1°) A concurrence de **SEPT CENT CINQUANTE-HUIT MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SEPT EUROS (758.267,00 €)** au prix de l'immeuble **HORS TAXE**

Précision étant ici faite que dans la mesure où l'acte authentique de vente serait signé, ce prix fixé hors taxe sera diminué d'autant de loyers hors taxe effectivement payés par le locataire ci-après désigné d'un montant mensuel à ce jour de 6.122,16€ HORS TAXE au **PROMETTANT** à compter du mois suivant la signature des présentes et jusqu'à la signature de l'acte et en tout état de cause au plus tard le 30 janvier 2026.

Dans le cas où la promesse ne se réaliserait pas, les loyers resteront acquis au **PROMETTANT** et le bail commercial se poursuivra en l'état avec paiement des loyers.

En cas de prorogation des présentes à compter du 1 février 2026, les loyers resteront acquis au promettant sans déduction du prix.

2°) Et à concurrence de QUARANTE QUATRE MILLE CINQ CENT VINGT EUROS TREIZE CENTIMES (44.520,13€ €) au montant de la régularisation de la taxe sur la valeur ajoutée au taux de **20,00 %** qui devra être reversé par le **PROMETTANT** tenant compte de la déduction de TVA opéré lors de travaux sur l'immeuble objet des présentes effectués dans les 20ans qui précèdent ainsi que ceci est ci-après analysé.

Ce prix sera payable comptant le jour de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Clause de variation de la TVA - Il est ici spécialement précisé que le prix ainsi fixé est taxé sur la valeur ajoutée (TVA) incluse au taux actuellement en vigueur. En cas de modification de ce taux, le prix sera majoré ou minoré en fonction de sa variation.

Moyen de paiement - En vertu des dispositions de l'article L.112-6.I du Code monétaire et financier, le notaire est tenu d'exiger que le paiement du prix de vente soit réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.



AVERTISSEMENT

Les parties reconnaissent avoir été avisées par le notaire soussigné des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre **PROMETTANT** et **BENEFICIAIRE**, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix de vente avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du **PROMETTANT**.

ABSENCE DE NEGOCIATION

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

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

FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

TABLEAU RECAPITULATIF DU FINANCEMENT DE L'ACQUISITION	
COUT TOTAL D'ACQUISITION	
Prix de vente	802.787,13€
Provision sur frais d'acte de vente	58.500,00€
Provision sur frais relatif au(x) prêt(s) (*)	Mémoire
MONTANT TOTAL	861.287 ,00€
FINANCEMENT	
Prêt(s) bancaire(s)	0,00 €
Deniers personnels ou assimilés	861.287 ,00
Total égal au montant de la somme à financer	

Lesdites sommes sont à parfaire en fonction du montant de l'imputation des loyers sur le prix de vente.

Précision étant ici faite que la taxe de publicité foncière est prise sur la totalité du prix de vente sans déduction des loyers.

Le **BENEFICIAIRE** confirme que le paiement du prix se fera avec des deniers personnels et renonce à toute condition suspensive d'obtention d'un emprunt.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION - SÉQUESTRE

En considération de la promesse formelle conférée au **BENEFICIAIRE** par le **PROMETTANT**, dans les conditions ci- dessus prévues, les parties conviennent



de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de **QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE EUROS (84.000,00 €)** et indépendamment de la durée de la promesse de vente.

Pour la bonne compréhension des présentes, il est ici précisé que cette indemnité d'immobilisation constituant le seul prix de l'exclusivité conférée au **BENEFICIAIRE**, ne pourra être modifiée par le juge, les dispositions de l'article 1231-5 du Code civil lui étant inapplicable.

A- Sur laquelle somme, le BENEFICIAIRE versera à titre de dépôt de garantie la somme de QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €), par virement bancaire, à un compte séquestre en la comptabilité de l'étude du notaire soussigné en la comptabilité de Maître OHACO EYMERY, notaire soussigné, au plus tard dans les 15 jours des présentes, à défaut ladite promesse sera caduque sans indemnité de part et d'autre, si bon semble au PROMETTANT.

À cet effet, avec l'accord des parties, elle sera versée en la comptabilité du notaire susnommé, constitué séquestre et dépositaire du dépôt de garantie ci-dessus prévu. L'encaissement par lui du virement vaudra acceptation de sa mission de tiers séquestre.

De convention expresse entre les parties, cette somme sera affectée à titre de nantissement conformément aux dispositions des articles 2355 et suivants du Code civil entre les mains du **SEQUESTRE** en qualité de tiers dépositaire, par le **PROMETTANT** au profit du **BENEFICIAIRE** qui accepte, à la garantie de la restitution éventuelle de la somme versée.

Faute pour le BENEFICIAIRE de satisfaire à cette obligation de versement dans le délai de 8 jours après une mise en demeure restée infructueuse adressée par le PROMETTANT, ce dernier sera libéré, si bon lui semble, de son engagement de vendre par le seul fait de la constatation de l'absence de virement total ou partiel du dépôt de garantie dans le délai susvisé, la présente clause étant une clause résolutoire de plein droit des présentes.

A cet égard, les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné que, savoir :

-la responsabilité de l'Office notarial destinataire du virement ne pourra en aucun cas être engagée en cas de non-respect par le BENEFICIAIRE de son obligation, et que

- passé le délai limite octroyé au BENEFICIAIRE pour effectuer le virement du dépôt de garantie, le PROMETTANT devra s'assurer auprès de l'office notarial destinataire de ce virement, la confirmation que celui-ci a bien été effectué.

La mission du séquestre sera la suivante :

1°- Il remettra cette somme au PROMETTANT pour imputation sur le prix convenu, en cas de réalisation de la vente, objet de la promesse de vente

2°- Il remettra cette somme au BENEFICIAIRE dans le cas où celui-ci mettrait en jeu son droit de rétractation. Conformément aux dispositions prévues par l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le SEQUESTRE les



restituera dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de rétractation, sur pré-sentation de la copie de la notification de rétractation et de l'avis de réception (première présentation) ou du récépissé du **PROMETTANT**.

3°- Il remettra également cette somme au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non-réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives ci-dessous stipulées et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

4°- Il remettra cette somme au **PROMETTANT** au cas où, la présente promesse n'étant frappée ni de caducité ni de résolution pour l'un des motifs indiqués ci-dessus, le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas levé l'option dans les délais et conditions prévus. Toutefois cette mission ne pourra s'exécuter que d'un commun accord entre les parties ou en vertu d'une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

En cas d'opposition ou de difficulté, le séquestre devra verser la somme dont il est dépositaire à la Caisse des Dépôts et Consignations avec indication de l'affectation ci-dessus stipulée.

Ces paiements, restitution ou consignation, selon le cas, vaudront au séquestre pleine et entière décharge de sa mission.

B- Quant au surplus de l'indemnité d'immobilisation, soit la somme de **QUARANTE-DEUX MILLE EUROS (42.000,00 €)**, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à le verser au **PROMETTANT** au plus tard dans le délai de **8 jours** de l'expiration du délai offert au **BENEFICIAIRE** pour lever l'option, pour le cas où le **BENEFICIAIRE**, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées, ne signerait pas l'acte de vente de son seul fait.

Le **BENEFICIAIRE** déclare effectuer le paiement du dépôt de garantie au moyen de ses fonds propres.

Conformément aux dispositions des articles L.561-1 à L.574-4 du Code monétaire et financier, tels que modifiés par l'ordonnance n° 2009-104 du 30 janvier 2009, relatives à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, dont le **BENEFICIAIRE** déclare avoir parfaite connaissance, le **BENEFICIAIRE** déclare et garantit :

- Que les fonds engagés par lui ne proviennent pas d'une infraction passible d'une peine privative de liberté supérieure à un an ou ne participent pas au financement du terrorisme (article L.561-15-I premier alinéa) ;
- Que les opérations envisagées aux termes des présentes ne sont pas liées au blanchiment des capitaux ou au financement du terrorisme (article L.561-16 premier alinéa).

REMBOURSEMENT DE LA REGULARISATION DES DEDUCTIONS DE TVA

Conformément aux dispositions de l'article 207-III de l'annexe II du Code général des impôts, la vente remet partiellement en cause la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée opérée par le promettant sur l'immobilisation objet des présentes et impose au promettant de reverser au Trésor Public une partie de la taxe initialement



déduite.

Le promettant s'engage à remettre le jour de la réalisation de la présente vente au bénéficiaire, l'attestation visée à l'article précité du Code général des impôts.

Il garantit au bénéficiaire que cette attestation sera conforme dans son principe et dans son montant aux dispositions de l'article susvisé et qu'en conséquence, le bénéficiaire disposera d'un droit à déduction portant sur le montant de taxe mentionné dans ladite attestation.

Le promettant reversera à l'administration fiscale, lors du dépôt de la prochaine déclaration de TVA, une partie de taxe sur la valeur ajoutée initialement déduite.

Le bénéficiaire déclare que le bien vendu sera inscrit dans son bilan en immobilisation et sera exploité sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée.

Il s'oblige à :

- faire toutes les démarches nécessaires auprès de l'administration fiscale pour bénéficier de la déductibilité du montant de la taxe sur la valeur ajoutée dont les droits à déduction lui seront transmis par le promettant,**
- effectuer dans les quinze jours de la régularisation présentes une option d'exploiter l'immeuble sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée dans les conditions de l'article 260-2° du Code général des impôts,**
- porter sur sa déclaration CA3 du mois de la signature des présentes le montant de la TVA déductible dont les droits à déduction lui ont été transmis par le promettant, dans le cadre des dispositions de l'article 207-III de l'annexe II du Code général des impôts.**

CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que le BENEFICIAIRE sera tenu d'exécuter :

Garantie d'éviction - Le PROMETTANT sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit, conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet, il déclare notamment :

- qu'il n'existe à ce jour aucun litige ou aucune action en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété, et que le bien ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,**
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur un fonds voisin,**
- qu'il n'a conféré à ce jour aucun droit quelconque sur le bien,**
- qu'il subrogera le bénéficiaire dans tous ses droits et actions relatifs au bien.**

Il s'obligera à obtenir, à ses frais, la mainlevée des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble.

Obligation de délivrance - nuisances – Les parties déclarent être parfaitement informées des textes applicables en matière de nuisances pouvant compromettre la jouissance paisible d'un bien immobilier, et notamment des textes ci-après



reproduits :

- Article 544 du Code civil : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »

- Article L.113-8 du Code de la construction et de l'habitation : « *Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.* »

- Article 1240 du Code civil : « *Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.* »

- Article 1241 du Code civil : « *Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.* »

- Article 1334-31 du Code de la santé publique : « *Aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ou à la santé de l'homme, dans un lieu public ou privé, qu'une personne en soit elle-même à l'origine ou que ce soit par l'intermédiaire d'une personne, d'une chose dont elle a la garde ou d'un animal placé sous sa responsabilité.* »

Les parties reconnaissent également être informées qu'un trouble du voisinage n'est pas obligatoirement « anormal », compte tenu de son intensité ou sa fréquence.

Le bénéficiaire déclare avoir d'ores et déjà pris toutes précautions et tous renseignements sur la situation de l'immeuble, sur les activités, professionnelles ou non, s'exerçant à proximité, et sur les éventuels troubles qui pourraient perturber sa jouissance paisible (nuisances, sonores, olfactives, visuelles, etc.). Sous réserves des éventuelles dispositions d'ordre public, il s'interdit tout recours à ce titre contre le promettant, et déclare faire son affaire personnelle de toutes nuisances environnementales ou troubles du voisinage relatifs à l'immeuble.

Propriété - jouissance - Conformément à l'article 1304-6 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique de vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la perception des loyers au profit du BENEFICIAIRE, l'immeuble étant loué ainsi qu'il est dit ci-après.

Contrat de bail - L'immeuble est loué [par acte authentique reçu par le notaire soussigné en date des 15 et 17 avril 2013, pour une durée de neuf années, à compter du 17 avril 2013, à la Société PROGAREIN France moyennant un loyer mensuel s'élevant à l'origine à 4200 euros hors taxe sur la valeur ajoutée et actuellement à](#)



6.122,16 € euros hors taxe sur la valeur ajoutée indexé sur l'indice national du coût de la construction, payable mensuel et d'avance sur ordre de paiement effectué par le bailleur.

Dépôt de garantie - Un dépôt de garantie **égal à un mois du loyer initial**, soit **CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €)** a été versé au PROMETTANT par le locataire.

Régularisation de comptes - Le BENEFICIAIRE percevra les loyers à échoir à compter de l'entrée en jouissance ; tous comptes de jouissance arrêtés à cette date et le versement du dépôt de garantie par le PROMETTANT au BENEFICIAIRE feront l'objet d'un règlement direct entre les parties au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Remise de titres et pièces - Le PROMETTANT a remis au BENEFICIAIRE, qui le reconnaît, le contrat de location.

Concernant l'état des lieux, LE BENEFICIAIRE déclare qu'il a pleine connaissance de l'état du bien dans lequel il se trouve tenant compte en outre que Monsieur César CANTELLI associé de la société acquéreur est Président de la société PROGAREIN preneur.

Droit préférence du locataire d'un local commercial ou artisanal – Conformément aux dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, le PROMETTANT informera le ou les locataires en place de son intention de vendre les biens objets des présentes, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Les présentes sont soumises à la condition suspensive de la non préemption du locataire prioritaire pour l'achat

Etat de l'immeuble - Le BENEFICIAIRE prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés.

De même il devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

Vices cachés - Le PROMETTANT ne sera pas tenu à la garantie des vices apparents ou cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

Toutefois, il est ici précisé que cette exonération de la garantie des vices cachés ne peut s'appliquer aux défauts de la chose vendue dont le PROMETTANT a déjà connaissance.

Le PROMETTANT déclare en outre ne pas avoir réalisé, sur l'immeuble vendu, de travaux nécessitant la souscription d'une assurance dommages-ouvrage dans les dix dernières années.

Nuisances - Sous réserve des dispositions d'ordre public, le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle, sans recours contre le PROMETTANT, de toutes nuisances d'environnement (risques de pollution, risques technologiques ou agricoles, etc.) pouvant affecter l'immeuble vendu.



Information des parties sur les sanctions applicables – Les parties reconnaissent que le notaire leur a rappelé les sanctions frappant les constructions irrégulières, et notamment :

1°) Les sanctions pénales : conformément à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme, ci-après littéralement reproduit, les travaux ne respectant pas les obligations d'urbanisme sont un délit prescriptible dans un délai de six ans à compter de leur achèvement. En cas de condamnation, le tribunal peut condamner le propriétaire à la démolition ou à la mise en conformité, avec prescription trentenaire.

« Le fait d'exécuter des travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-5 en méconnaissance des obligations imposées par les titres Ier à VII du présent livre et les règlements pris pour leur application ou en méconnaissance des prescriptions imposées par un permis de construire, de démolir ou d'aménager ou par la décision prise sur une déclaration préalable est puni d'une amende comprise entre 1 200 euros et un montant qui ne peut excéder, soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6 000 euros par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L. 430-2, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 euros. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de six mois pourra être prononcé.

Les peines prévues à l'alinéa précédent peuvent être prononcées contre les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou autres personnes responsables de l'exécution desdits travaux.

Ces peines sont également applicables :

1. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits, de tous travaux d'aménagement ou de démolition imposés par les autorisations visées au premier alinéa ;

2. En cas d'inobservation, par les bénéficiaires d'autorisations accordées pour une durée limitée ou à titre précaire, des délais impartis pour le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ou la réaffectation du sol à son ancien usage ;

3. En cas d'inexécution, dans les délais prescrits par la mise en demeure prévue à l'article L. 121-22-5, des travaux de démolition et de remise en état rendus nécessaires par le recul du trait de côte.

En cas de méconnaissance des obligations imposées par l'article L. 451-3, le tribunal ordonne en outre, en cas de perte ou de destruction de la plaque commémorative au cours des travaux, à la charge du maître d'ouvrage, la gravure et l'installation d'une nouvelle plaque apposée dans les conditions du deuxième alinéa dudit article.

Toute association ou fondation reconnue d'utilité publique telle que définie à l'article 2-4 du code de procédure pénale peut exercer les droits reconnus à la partie civile en ce qui concerne les faits constituant une infraction à l'article L. 451-3 et portant un préjudice direct ou indirect aux intérêts collectifs qu'elle a pour objet de défendre.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux infractions relatives à l'affichage des permis ou des déclarations préalables. »

2°) Les sanctions civiles : conformément aux dispositions de l'article 1240 du Code civil, toute personne peut agir en responsabilité contre le propriétaire de la



construction, en apportant la preuve de la violation de la servitude d'urbanisme, afin d'obtenir la démolition ou la mise en conformité de la construction. Elle s'exerce dans les cinq ans à compter de l'achèvement de l'immeuble, s'il a été construit sans permis ou en méconnaissance d'un permis.

Si l'immeuble est édifié conformément à un permis de construire, seule l'action en démolition pourra être exercée contre le propriétaire dans les deux ans de la décision devenue définitive d'annulation du permis pour excès de pouvoir, par la juridiction administrative. L'action en responsabilité du constructeur, afin d'obtenir des dommages et intérêts, peut être engagée dans les deux ans après l'achèvement des travaux, si le permis a été annulé pour excès de pouvoirs et déclaré illégal par la juridiction administrative.

La commune ou un établissement public de coopération intercommunale peut intenter une action en démolition ou en mise en conformité d'une construction dans les dix ans de l'achèvement de celle-ci (article L.480-14 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle II).

Enfin le préfet peut agir en démolition, selon l'article L.600-6 du Code de l'urbanisme, dans les deux ans de la décision devenue définitive de la juridiction administrative, visant à annuler un permis de construire pour motif non susceptible de régularisation.

3°) Les sanctions fiscales : l'administration peut demander le paiement des taxes et redevances majorées des pénalités de retard, indépendamment du caractère licite ou non d'une construction. Sauf exception, le droit de reprise de l'administration s'exerce pendant 6 ans.

4°) Les sanctions administratives :

- impossibilité de raccordement : les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire ou déclaration préalable conformément aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

- obligation de régulariser à l'occasion d'un nouveau permis : dès lors qu'un permis est demandé sur une construction existante irrégulière, le nouveau permis ne pourra être délivré que si la situation actuelle est régularisée, c'est-à-dire si la demande d'autorisation porte sur l'ensemble de la construction. Si cette régularisation n'est plus possible compte tenu des règles applicables au moment où elle est sollicitée, cela peut conduire à geler les droits à construire se trouvant sur le bien en les rendant en pratiques inutilisables, ou à rendre très difficile tout projet de réaménagement du bien en empêchant les travaux de modifications.

- impossibilité de se prévaloir du droit de reconstruction à l'identique en cas de sinistre (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

Absence de cuve à fuel domestique - LE BENEFICIAIRE déclare qu'il existe une cuve aérienne de fuel mis en place par le locataire.

Il déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT.



Pour la parfaite information de l'acquéreur, sont ici partiellement reproduits les articles 27, 28 et 29 de l'arrêté du 1^{er} juillet 2004 fixant les règles techniques et de sécurité applicables au stockage de produits pétroliers dans les lieux non visés par la législation des installations classées ni la réglementation des établissements recevant du public :

« Article 27 - Il appartient à l'utilisateur de l'installation d'entretenir celle-ci de manière à éviter tout épandage de produit.

La cuvette de rétention doit être maintenue dans un état satisfaisant de manière à rester étanche et à garder sa contenance initiale (exempte d'objet ou de liquide réduisant sa capacité).

Tout réservoir ou canalisation en service dont le manque d'étanchéité est constaté doit être immédiatement réparé ou remplacé. Il convient de limiter au minimum la migration du produit en cas de pollution.

Article 28 - Tout abandon (définitif ou provisoire) d'un réservoir doit faire l'objet de dispositions conduisant à éviter tout risque de formation de vapeurs :

- vidange, dégazage et nettoyage ;*
- comblement du réservoir (le produit utilisé pour la neutralisation doit recouvrir toute la surface de la paroi interne du réservoir) ;*
- ou retrait de celui-ci.*

...

Article 29 - Avant la remise en service d'un réservoir qui a fait l'objet de la procédure citée à l'article 28 ci-dessus, les opérations suivantes doivent être effectuées :

- nettoyage des parois intérieures si nécessaire ;*
- contrôle d'étanchéité ;*
- vérification de la conformité de l'installation au présent arrêté en l'absence du certificat défini à l'article 25 ci-dessus et remise d'un certificat de conformité le cas échéant.»*

Condition particulière

En page 10 du titre de Propriété du vendeur reçu par Me CADILHAC notaire à LABRIT le 12 décembre 2005, il a été précisé ce qui suit littéralement rapporté:

"Comme conditions essentielles des présentes sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté, il est stipulé ce qui suit:

Il est accordé au Vendeur jusqu'au 30 juin 2006 un délai aux fins de démonter et retirer des biens vendus un séchoir ALU URAKEN modifié en 1999 avec 9 ventilateurs de 3kw en faux plafond, chargement frontal par chariot élévateur, 2 ventilateurs d'extraction, régulation électronique CHALLENGE/DSC 6 (dimension de la cellule: 13mX8mX4m volume utile: 100m3 de bois) et une chaufferie comprenant une chaudière BABCOCK STEAMBLOC 200Gs avec brûleur gaz 0,5 bar 2200 kg/h de vapeur ou 1517 kw, et une chaudière verticale PASTIER (énergie=sciure) en appoint, tels qu'il figurent sur un plan qui demeurera ci-annexé après mention, après avoir été approuvé par les parties."

Le vendeur confirme que les travaux ont été effectués en son temps ce que l'acquéreur confirme pour l'avoir constaté sur les lieux.



Information complémentaire concernant l'implantation et l'utilisation d'une citerne à gaz - Le vendeur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est pas équipé d'une citerne à gaz.

Pour la parfaite information de l'acquéreur, sont ici précisées les principales prescriptions de l'arrêté du 30 juillet 1979 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables aux stockages fixes d'hydrocarbures liquéfiés non soumis à la législation des installations classées ou des immeubles recevant du public, et concernant l'implantation et l'utilisation d'une citerne à gaz aérienne :

Pour un réservoir fixe pouvant stocker une capacité au plus égale à 3500 kg, la citerne de gaz doit être implantée à une distance de sécurité de 3 mètres par rapport à la limite propriété ou ouverture et 60 cm d'un mur.

La voie publique

La limite de propriété

Des feux nus (barbecue, etc.)

Baie d'un local habité

Ouverture de locaux en contrebas

Bouche d'égout sans siphon

Appareil de distribution d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés

Dépôt de matières combustibles (bois, cuve fioul, etc.).

L'utilisation d'un mur d'interposition est possible uniquement pour les réservoirs apparents et permet de réduire les distances par 2, à l'exception des points électriques qui doivent toujours être distants de 3 mètres.

La distance d'implantation de la citerne peut être réduite à 1,50 mètre à condition que l'orifice de l'évacuation à l'air libre de la soupape et celui de la bouche de remplissage soient isolés des emplacements ci-dessus par un mur plein construit en matériaux incombustibles (M0), stables au feu de degré deux heures, dont la hauteur excède de 0,50 mètre celle de la bouche de remplissage et de l'orifice de la soupape et dont la longueur est telle que la projection horizontale du trajet réel des vapeurs éventuelles, entre ces orifices et les emplacements précités (à l'exception des postes de distribution), soit d'au moins 3 mètres, si la quantité stockée est au plus égale à 3 500 kg et 4 mètres si elle est supérieure.

Servitudes - Le BENEFICIAIRE profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant l'immeuble dont dépendent les fractions sus-désignées, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le PROMETTANT.

A cet égard, le PROMETTANT déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant et de ce qui est dit ci-dessous savoir:

I - Aux termes de l'acte du 12 décembre 2005 contenant vente par la SAS LAMARQUE au SYNDICAT MIXTE, reçu par Maître Philippe CADILHAC, il a été fait le rappel suivant sur les servitudes existantes :

"Les biens et droit immobiliers vendus sont grevés, savoir :

- Les parcelles sises à LABRIT, cadastrées section C, n° 485 et 486, au profit des parcelles sises à LABRIT, cadastrées section C n° 311 et 460, d'une servitude de passage et au profit de la parcelle sise à LABRIT, cadastrée section C n° 460, d'une servitude d'écoulement des eaux, en vertu d'un acte reçu par Me BOMPOINT,



notaire à LABRIT le 17 août 1963, publié le 23 septembre suivant volume 1817 n° 51.

Précision étant faite ici que ladite servitude n'aura plus de raison d'exister lesdites parcelles faisant l'objet de la présente acquisition.

- La parcelle sise à LABRIT, cadastrée section C n° 524, au profit de la parcelle sise à LABRIT, cadastrée section C n° 525, d'une servitude de passage en vertu d'un acte reçu par Me BOMPOINT, notaire à LABRIT le 16 juillet 1985, publié le 30 juillet suivant, volume 5813, n° 17."

Précision étant ici faite qu'à ce jour la parcelle 525 est desservie par la voie nouvelle du lotissement.

II - Aux termes de l'acte administratif du 15 juin 2009, contenant vente par le Syndicat Mixte pour l'Industrialisation des Cantons de Sore Labrit et Gabarret au profit de la SATEL, publié au service de la publicité foncière de MONT DE MARSAN le 26 juin 2009, volume 2009 P n° 3850, il a été constitué la servitude de passage suivante :

"Il est créé une servitude d'accès depuis la route de Sabres (RD 626) sur les parcelles C 485, C 486 et C (645 (fonds servants), au profit des parcelles cadastrées C 641, C644 et C 646 (fonds dominants) appartenant au Syndicat Mixte pour l'industrialisation des Cantons de Sore, Labrit et Gabarret".

Impôts et Taxes - Le BENEFICIAIRE acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis.

Concernant la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères, il est convenu qu'elles seront réparties entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

Les parties conviennent que le BENEFICIAIRE remboursera, le jour de la signature de l'acte de vente au PROMETTANT, à titre forfaitaire et définitif, le prorata de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, en prenant pour base de calcul le dernier rôle émis.

Toutefois, cette répartition n'étant pas prise en compte par l'administration fiscale, celle-ci adressera au PROMETTANT, qui sera seul responsable du paiement, la taxe foncière et celle d'enlèvement des ordures ménagères.

Contrats d'abonnements - Assurances - Le BENEFICIAIRE continuera, à compter de l'entrée en jouissance, tous contrats d'abonnement pour la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité ;

A ce sujet, le BENEFICIAIRE déclare avoir reçu du LOCATAIRE toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Précision étant ici faite que Monsieur CANTELLI associé de la SCI est aussi associé de la société acquéreur

LE BENEFICIAIRE déclare d'ores et déjà ne pas vouloir continuer l'assurance du vendeur. Il fera son affaire personnelle de l'assurance du présent immeuble de manière à ce que le PROMETTANT ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet

Le PROMETTANT s'engage par la présente à faire son affaire personnelle de la



résiliation de son assurance dès après la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes.

Il est rappelé aux présentes les dispositions de L'article L. 121-10 du Code des assurances :

"En cas ... d'aliénation de la chose assurée, l'assurance continue de plein droit au profit de ... l'acquéreur ...

Il est loisible, toutefois, ... à l'acquéreur de résilier le contrat".

- En cas de continuation de toutes assurances, l'ACQUEREUR en paiera les primes à leurs échéances à compter du jour du transfert de propriété.

- En cas de résiliation de toutes assurances, l'ACQUEREUR s'engage à en informer l'assureur du VENDEUR, par lettre recommandée.

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

Le BENEFICIAIRE verse ce jour, à titre de provision sur frais, la somme de **TROIS CENTS EUROS (300,00 €)**.

Il autorise d'ores et déjà le notaire rédacteur des présentes à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes, sans même attendre la réalisation de la condition suspensive d'obtention par lui de son financement.

Cette somme viendra en compte sur les frais, en cas de réitération des présentes par acte authentique.

En cas de non réalisation de la vente, quel que soit le motif, ladite somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur des présentes en rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes ainsi que des débours qui ont pu être engagés au titre des demandes de pièces, le tout au titre des honoraires prévus à l'article L.444-1 du Code de commerce et de l'article annexe 4-9 - I 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

Cependant, dans l'hypothèse où le BENEFICIAIRE exercerait son droit de rétractation, ladite somme lui serait intégralement restituée.

Honoraires - En rémunération des honoraires dus au titre de la rédaction des présentes et conformément à l'article L.444-1 du Code de commerce et à l'article annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice il a été conclu entre le notaire rédacteur et le BENEFICIAIRE une convention d'honoraires. A ce titre le BENEFICIAIRE a versé en la comptabilité du notaire rédacteur la somme de **SEPT CENT VINGT EUROS (720,00 €)**.

Dispositions relatives au lotissement - La vente, si elle se réalise, aura lieu sous les charges et conditions résultant du cahier des charges, du règlement du lotissement s'il existe et éventuellement des statuts de l'association syndicale, tous documents relatés ci-dessus, dont le BENEFICIAIRE déclare avoir pris préalablement connaissance et dont une copie lui a été remise, ainsi qu'il le



reconnaît.

Il sera subrogé de plein droit, tant activement que passivement, dans les droits et obligations résultant de ce lotissement et de ses éventuels modificatifs et s'oblige à les exécuter de telle manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le PROMETTANT par qui que ce soit.

Il est par ailleurs précisé que l'immeuble est situé :

- dans un lotissement dont l'arrêté de lotir a été depuis plus de dix ans,
- dans une commune disposant d'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Par suite et par application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme propres au lotissement ont cessé d'être applicables.

Toutefois, les dispositions dudit article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Il est ici précisé que suivant acte sous seing privé en date du 27 mars 2009, il a été signé entre le Syndicat Mixte pour l'Industrialisation des Cantons de Sore, Labrit (le concédant) et la SATEL (aménageur) une concession d'aménagement portant sur une zone d'activités économiques sous forme de lotissement à LABRIT sur des parcelles acquises par la SATEL dont ne font pas partie les parcelles objet des présentes

Néanmoins la zone d'activités économiques comprenait *les parcelles objet des présentes qui forment l'ilot 4 de ladite zone, lesdites parcelles étant restées la propriété du Syndicat Mixte pour l'Industrialisation des Cantons de Sore, Labrit et Gabarret (Aujourd'hui Syndicat Mixte du Pays d'Albret)*

Cet aménagement comprenait l'ensemble des travaux de voiries, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins futurs des usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération.

La SATEL a présenté une demande de permis d'aménager (valant permis de démolir) pour la réalisation d'un lotissement à usage artisanal et industriel de 6 ilots permettant la création de 25 lots au maximum et la démolition de certains bâtiments.

Par arrêté en date du 13 Août 2009 portant le numéro n° PA 040 135 09 F0001, Monsieur le Maire de LABRIT a autorisé la SATEL à procéder au lotissement sus désigné.

Le permis d'aménager n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait quelconque ainsi qu'il résulte de, savoir :

1°) Une lettre de la mairie de LABRIT en date du 26 Avril 2012 précisant que le permis d'aménager n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait de quelque nature que ce soit, a été affiché pendant un délai de 3 mois suite à la signature de l'arrêté soit à partir du 13 Août 2009, et a été transmis à la préfecture le 21 Août 2009.

2°) Une lettre du Tribunal administratif en date du 20 Avril 2012 indiquant « à titre d'information pas de recours détecté à ce jour »

Lesdites lettres demeurent annexées à l'acte de dépôt de pièces dont il est parlé ci-dessus.



A l'acte de dépôt dont il est parlé ci-dessus il a été indiqué que par suite d'une déclaration en date du 15 octobre 2012 le lotisseur a déclaré ce qui suit littéralement rapporté :

« Précision étant ici faite que le lotisseur a déclaré ne pas avoir fait constater l'affichage du permis d'aménager sur le terrain par huissier et déclare sous sa responsabilité que l'affichage sur le terrain a été fait de manière continue pendant une durée de deux mois.

Il décharge en conséquence le notaire soussigné de toutes responsabilités à cet égard et fera son affaire personnelle de tout recours de quelque nature que ce soit qui pourraient être exercés contre ledit permis d'aménager, il devra alors justifier que le recours est hors délai et que l'affichage a été fait dans les règles.

Enfin le lotisseur a déclaré qu'à ce jour aucun recours administratif gracieux ou contentieux ou déféré préfectoral ou retrait à l'encontre du permis d'aménager dont s'agit ne lui a été notifié dans les formes et délais prévus par le Code de l'Urbanisme. »

Aux termes de l'acte de dépôt reçu par Me Florence OHACO-EYMERY, Notaire soussigné, le 26 octobre 2012 dont il est parlé ci-dessus en première partie il a été procédé à un acte de dépôt des différentes pièces suivantes :

I / Le permis d'aménager (valant permis de démolir) de M. le maire de LABRIT en date du 13 août 2009, autorisant le lotissement comme indiqué ci-dessus sous le paragraphe V de l'exposé.

II / Un dossier de permis d'aménager comprenant les documents suivants :

- 1°) Un plan de situation du terrain faisant l'objet de ce lotissement.
- 2°) Une notice descriptive
- 3°) Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- 4°) Un plan de composition d'ensemble
- 5°) les plans de coupes et vues du terrain + coupes de voiries
- 6°) Photographie du terrain dans son environnement proche.
- 6°) Photographie du terrain dans son environnement lointain.
- 8°) Programme et plans de travaux
- 9°) Plan de composition d'ensemble
- 10°) Projet de règlement
- 11°) Engagement de Monsieur COUTIERE, maire de LABRIT à reprendre la propriété, la gestion et l'entretien des voiries et réseaux divers, terrains et équipement communs
- 12°) Plan de masse des constructions à démolir ou à conserver.
- 13°) Photographies des bâtiments à démolir.
- 14°) Récépissé de déclaration concernant le dossier Loi sur l'Eau relatif à la gestion des eaux pluviales du projet.
- 15°) Attestation du Syndicat Mixte (alors propriétaire des terrains) autorisant la SATEL à déposer le dossier au permis d'aménager.
- 16°) la demande du permis d'aménager

III/ La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux précisant que le chantier est achevé depuis le 28 Février 2011 et que l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries jusqu'au 31 décembre 2012.

IV/ La concession d'aménagement signé entre Le Syndicat Mixte pour l'Industrialisation des Cantons de Sore, Labrit et la SATEL en date du 27 Mars 2009



V/Une lettre de la mairie de LABRIT en date du 26 Avril 2012 précisant que le permis d'aménager n'a fait l'objet d'aucun recours ou retrait de quelque nature que ce soit, a été affiché pendant un délai de 3 mois suite à la signature de l'arrêté soit à partir du 13 Août 2009, et a été transmis à la préfecture le 21 Août 2009.

VI/ Une lettre du Tribunal administratif en date du 20 Avril 2012 indiquant « à titre d'information pas de recours détecté à ce jour »

VII/ Le plan de bornage de division en îlots de la zone d'activités dressé par la SCP BEAUMONT DUPUY GAUZERE PONTET géomètre expert à MONT DE MARSAN 1485 rue de la Ferme de Carboué

VIII/ Le rapport de travaux de dépollution du sol établi le 31 Janvier 2012 par la société VALGO

IX/ L'arrêté de vente (art R 442-13a) de Monsieur le Maire de LABRIT en date du 27 Avril 2012 autorisant le lotisseur à procéder à la vente des lots avant l'exécution des travaux de finition, lesdits travaux devant être achevés au plus tard le 31 décembre 2012

Il a été indiqué en outre dans l'acte de dépôt que le lotisseur a par déclaration en date du 15 Octobre 2012 » *déclaré que les travaux de voiries de la première tranche sont terminés à ce jour dans l'attente des travaux de finitions* »

Absence d'association syndicale de propriétaires - L'immeuble n'est pas compris dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Dossier de diagnostic technique - Conformément aux dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un dossier de diagnostic technique de l'immeuble comprenant l'intégralité des documents mentionnés dans le présent chapitre intitulé "Protection de l'environnement et santé publique" est demeuré ci-annexé.

En application des dispositions de l'article R.271-3 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostiqueur a remis au PROMETTANT l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, dont l'original demeurera également ci-annexé.

Information générale sur la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique - En vue d'informer parfaitement les parties sur les dispositions des articles L.271-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, est ici rappelée la durée de validité des documents constituant le dossier de diagnostic technique. Toutefois, chacun de ces documents ne doit figurer dans ledit dossier que si la réglementation propre audit document le nécessite.

Documents constituant le dossier de diagnostic technique	Durée de validité
Constat de risque d'exposition au plomb	Illimitée ou 1 an si constat positif
Etat amiante	Illimitée (diagnostic négatif)
Etat du bâtiment relatif à la présence de termites	6 mois
Etat de l'installation intérieure de gaz	3 ans



Etat des risques et pollutions	6 mois
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)	10 ans (*)
Etat de l'installation intérieure d' électricité	3 ans
Etat de l'installation d' assainissement non collectif	3 ans
Information sur la présence d'un risque de mérule	indéterminée
Information sur les zones de bruit (1er juin 2020)	indéterminée

(*) Lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :

- a) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 sont valides jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- b) Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.

Lutte contre le saturnisme - L'immeuble n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique imposant, lors de la vente d'un immeuble à usage d'habitation, la production d'un constat de risque d'exposition au plomb, comme n'étant pas à usage d'habitation.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

A titre d'information, il est ici rappelé que l'usage de l'amiante a été totalement interdit en 1997. Toutefois, il est toujours présent dans de très nombreux bâtiments construits avant cette date et les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions dégradant le matériau (perçage, ponçage, découpe, friction...).

Conformément à l'article R.1334-29-7 du Code de la santé publique, le PROMETTANT a produit une copie de la fiche récapitulative contenue dans le "dossier technique amiante" défini à l'article R.1334-29-5 du même code réalisé par la société ATLANTIC CONTROLE le 7 février 2023.

De cette fiche récapitulative demeurée ci-annexée, il résulte la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que le ou les documents susvisés ont été établis par un contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BENEFICIAIRE déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, sans aucun recours contre le PROMETTANT à ce sujet.

En outre, le BENEFICIAIRE déclare être informé qu'en vertu des dispositions de l'article R.1334-19 du Code de la santé publique, les propriétaires d'immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 sont tenus, préalablement à la démolition de l'immeuble, d'effectuer un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 susvisée et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux. En cas de nécessité de procéder au transport et à l'élimination de déchets dangereux, il y a lieu de respecter les prescriptions de l'article L.541-1 du Code de l'environnement. L'ensemble de ces obligations est sanctionné par les dispositions de l'article L.1337-4 du Code de la santé publique.



Termites - L'immeuble est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages, lesquels peuvent générer des dégâts en dégradant le bois et dérivés utilisés dans la construction voire même occasionner son effondrement.

En application de l'article L.126-24 du Code de la construction et de l'habitation, un état relatif à la présence de termites établi [le 10 septembre 2024 par Monsieur Anthony CITE, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié au sein de la société ATLANTIC CONTROLE](#), en cours de validité est demeuré ci-annexé.

Il résulte dudit constat notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté par extrait :

Conclusions

"Le présent examen fait état d'absence de termites au niveau du bâti le jour de la visite"

Constatations diverses

Abords immédiats: le périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) a été inspecté, sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment. »

Le BENEFICIAIRE déclare avoir pris personnellement connaissance de ce certificat et en posséder une copie.

Etat de l'installation intérieure de gaz - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-9 du Code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans en vue d'évaluer les risques pouvant compromettre la sécurité des personnes.

Etat de l'installation intérieure d'électricité - L'immeuble n'étant pas un immeuble à usage d'habitation, la présente opération n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.134-7 du Code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, imposant la délivrance d'un état de l'installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance



énergétique.

Conformément à ces dispositions, le promettant a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 7 février 2023 par la société [ATLANTIC CONTROLE](#), remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé. Le numéro d'enregistrement de ce DPE à l'ADEME est le suivant : [2340T0395364N](#).

Il ressort de ce diagnostic que :

- L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens vendus sont en catégorie E
- L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens vendus sont en catégorie B

Conformément à l'article L.126-26 précité, ledit diagnostic comporte une information sur les caractéristiques du logement, sur le descriptif des équipements (notamment en ce qui concerne les équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement), sur les conditions d'aération et de ventilation, ainsi que des recommandations destinées à améliorer ces performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages énumérés dans le diagnostic.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que l'immeuble a une classification au sens de l'article L.173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'arrêté et du décret n°2022-780 du 4 mai 2022, qui n'entraîne pas la nécessité de l'établissement d'un audit énergétique tel que prévu par l'article L.126-28-1 du Code précité.

Pour rappel, ledit audit énergétique est obligatoire, sauf dérogations prévues auxdits textes, pour toutes ventes ou promesses de vente relatives à un immeuble répondant au classement suivant :

- à compter du 1^{er} avril 2023 pour les logements qui appartiennent aux classes F et G;
- à compter du 1^{er} janvier 2025 pour ceux qui appartiennent à la classe E;
- à compter du 1^{er} janvier 2034 pour ceux qui appartiennent à la classe D.

En outre, le bénéficiaire déclare être informé, qu'en vertu des dispositions de l'article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du promettant des recommandations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, seules les informations étant opposables au promettant.

Dès lors, toute erreur ou manquement relevé dans ce diagnostic pourra engager la responsabilité du propriétaire. Par suite, si les estimations du diagnostic ne correspondent pas aux montants des factures énergétiques réellement payées, le propriétaire pourra se retourner vers l'entreprise ayant réalisé le diagnostic de performance énergétique.

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble est situé dans une zone :

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.



- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département des LANDES

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques et pollutions établi par le PROMETTANT, le =====2024, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé, De cet état, il résulte ce qui suit :

Zonage réglementaire sur la sismicité: ZONE 1 TRES FAIBLE Commune à potentiel radon de niveau 3 non concerné Immeuble situé dans un secteur d'information sur les sols NON EXPOSE Feux de Forêts EXPOSE Mouvement de terrain Argile (LOI ELAN) NON EXPOSE

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir connaissance des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le PROMETTANT déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Secteur de cavités souterraines - L'immeuble n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné dans le dossier de GEORISQUES annexé aux présentes.

Situation de la commune au regard du retrait - gonflement d'argile - Au vu des informations mises à sa disposition par le préfet du Département, il résulte que l'immeuble n'est pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Landes, établie par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), ainsi que par la direction départementale de l'équipement, et qu'à sa connaissance, aucune cartographie de cet aléa n'existe actuellement.

Assainissement - Eaux usées - Concernant l'évacuation des eaux usées, le PROMETTANT déclare :

- que l'immeuble est raccordé au réseau collectif d'assainissement public, sans toutefois pouvoir préciser si ce raccordement est effectué de manière directe ou indirecte,

- n'avoir rencontré aucun problème particulier avec cette installation qui, à sa connaissance, ne nécessite aucun entretien,

Il est ici rappelé qu'en vertu des dispositions des articles L.1331-1 et suivants du Code de la santé publique, la commune peut procéder au contrôle de la conformité des installations de raccordement privées au réseau public d'assainissement et si nécessaire, ordonner leur mise en conformité voire même procéder d'office et aux frais du propriétaire aux travaux indispensables.

Le BENEFICIAIRE reconnaît être parfaitement informé de cette législation



et vouloir, le cas échéant, faire son affaire personnelle d'une éventuelle non-conformité, sans aucun recours contre le PROMETTANT à ce sujet.

Par ailleurs, l'immeuble étant raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, le PROMETTANT n'est pas tenu de produire le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif effectué dans les conditions prévues au II de l'article L.1331-1-1 du Code de la santé publique.

En outre, il est précisé que l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, de façon à ne pas les faire verser sur les fonds voisins et que le règlement sanitaire départemental ou le règlement d'assainissement de la commune peut imposer un système d'écoulement des eaux pluviales distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

Plan d'exposition au bruit des aérodromes - Il est ici précisé que les biens objet des présentes ne se trouvent pas situés dans une zone d'exposition au bruit d'un plan d'exposition au bruit des aérodromes tel que défini par l'article L.112-6 du Code de l'urbanisme.

Article L.514-20 du Code de l'environnement -

Le PROMETTANT déclare avoir informé l'acquéreur dès avant les présentes ainsi qu'il le reconnaît de la nature des activités qui ont été exercées sur le site (entreprise de scierie parqueterie avec traitement de bois, Installation classée ayant fait l'objet d'une autorisation par arrêté préfectoral en date du 17 Mars 1993)

Le rapport des travaux de dépollution des sols réalisés par la société VALGO a été déposé au rang des minutes du notaire soussigné le 26 octobre 2012, une copie demeure annexée aux présentes.

Le BENEFICIAIRE déclare en faire son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT.

Il déclare en outre avoir fait eu connaissance d'une étude par la société RESOLVE et notamment des préconisations données. Ladite étude demeure annexée aux présentes.

Reproduction de l'article L.514-20 du Code de l'environnement - A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article L.514-20 du Code de l'environnement :

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

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

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



Information complémentaire relative à la pollution des sols - Le notaire a également informé les parties des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduit :

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

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

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

A ce sujet, les dossiers GEORISQUES, et ERPS PREVENTIMO du 24 mars 2023 demeurent annexés aux présentes, lesdits dossiers permettant de déterminer les sites susceptibles d'entraîner un risque de pollution.

Immeuble non concerné par le Pyralène – Monsieur CANTELLI, associé de la société acquéreur est associé de la société locataire SOCIETE PROGAREIN occupant le bien depuis 2013, en conséquence le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de l'existence de tout appareil contenant du pyralène ou une autre substance de type arochlor ou askarel, plus communément désignés sous le terme de « PCB », déchargeant le PROMETTANT de toutes responsabilités à ce sujet.

Fluides frigorigènes et gaz à effet de serre fluorés - **Monsieur CANTELLI**, associé de la société acquéreur est associé de la société locataire SOCIETE PROGAREIN occupant le bien depuis 2013, en conséquence le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de l'existence de tout appareil contenant des fluides frigorigènes, tels que les CFC (Chlorofluorocarbones), les HCFC (Hydrochlorofluorocarbones) et les HFC (Hydrofluorocarbones).

La détention et l'utilisation de ces substances, utilisées dans les systèmes de refroidissement (réfrigération et climatisation) en raison de leurs propriétés thermodynamiques, nécessite aux termes de l'article R.543-76 du Code de l'environnement de toute personne exerçant un pouvoir réel sur leur fonctionnement technique, qu'elle en soit ou non propriétaire, le respect de diverses obligations dont les principales sont ci-après exposées sous forme de tableau :

Quantité de fluide frigorigène	Obligations
--------------------------------	-------------



Existence	Recourir à un opérateur disposant d'une attestation de capacité pour toute opération sur l'installation (sauf pour la mise en service des équipements hermétiques préchargés < à 2 kg ne nécessitant pas d'intervention sur le circuit contenant du fluide frigorigène halogéné).
Existence	Mettre fin à toute fuite constatée.
Existence	Posséder un registre consignait par date les fiches d'interventions (original à conserver 5 ans) indiquant la nature et la quantité de fluide mise en œuvre.
Existence	Informé le représentant de l'état dans le département (DRIRE) pour des dégazages ponctuels $Q > 20$ kg ou cumulés $Q > 100$ kg /an.
Supérieure à 2 kg	Faire réaliser, lors de la mise en service puis périodiquement, un contrôle d'étanchéité des éléments assurant le confinement du fluide frigorigène.
Supérieure à 3 kg	Conserver les documents attestant des contrôles d'étanchéité réalisés pendant au moins 5 ans.

Le non-respect de ces obligations expose le détenteur à des sanctions pénales (amendes prévues pour les contraventions de 3ème et de 5ème classes).

Le BENEFICIAIRE décharge le promettant de toutes responsabilités à cet égard.

Urbanisme commercial - L'activité projetée par l'acquéreur n'entre pas dans le champ d'application des articles L.752-1 et suivants du Code du commerce.

A toutes fins utiles, les dispositions de l'article L.752-1 du Code précité sont ci-après littéralement rapportées, l'opération d'aménagement envisagée ne nécessitant cependant pas l'autorisation de la commission départementale d'aménagement commercial :

« Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant pour objet :

1° La création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés, résultant soit d'une construction nouvelle, soit de la transformation d'un immeuble existant ;

2° L'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet. Est considérée comme une extension l'utilisation supplémentaire de tout espace couvert ou non, fixe ou mobile, et qui n'entrerait pas dans le cadre de l'article L.310-2 ;

3° Tout changement de secteur d'activité d'un commerce d'une surface de vente supérieure à 2 000 mètres carrés. Ce seuil est ramené à 1 000 mètres carrés lorsque l'activité nouvelle du magasin est à prédominance alimentaire ;

4° La création d'un ensemble commercial tel que défini à l'article L.752-3 et dont la surface de vente totale est supérieure à 1 000 mètres carrés ;

5° L'extension de la surface de vente d'un ensemble commercial ayant déjà atteint le seuil des 1 000 mètres carrés ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;



6° La réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux ;

Pour les pépiniéristes et horticulteurs, la surface de vente mentionnée au 1° est celle qu'ils consacrent à la vente au détail de produits ne provenant pas de leur exploitation, dans des conditions fixées par décret.

7° La création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile.

Par dérogation au 7°, n'est pas soumise à autorisation d'exploitation commerciale la création d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, intégré à un magasin de détail ouvert au public à la date de publication de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et n'emportant pas la création d'une surface de plancher de plus de 20 mètres carrés.

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les prescriptions générales régissant les opérations de démantèlement et de remise en état d'un site mentionnées à l'avant-dernier alinéa. Il détermine également les conditions de constatation par le représentant de l'Etat dans le département de la carence du ou des propriétaires mentionnés au même alinéa pour conduire ces opérations. »

Les parties sont également informées des dispositions des articles R.752 et R.752-6 du Code précité, qui disposent que « l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut être délivrée pour un projet d'équipement commercial dont la réalisation engendre une artificialisation des sols. »

Vestiges archéologiques - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des fouilles archéologiques. Désormais, les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés, ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées par l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

Biens archéologiques mobiliers - Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article L.541-1 du Code du patrimoine relatif à l'archéologie préventive portant réglementation des biens archéologiques mobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou



de découvertes réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Ces biens archéologiques mobiliers sont présumés appartenir à l'Etat dès leur mise au jour au cours d'une opération archéologique et, en cas de découverte fortuite, à compter de la reconnaissance de l'intérêt scientifique justifiant leur conservation.

Lors de la déclaration de la découverte fortuite qu'elle doit faire en application de l'article L.531-14 du présent code, la personne déclarante est informée, par les services de l'Etat chargés de l'archéologie, de la procédure de reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet susceptible d'être engagée. L'objet est placé sous la garde des services de l'Etat jusqu'à l'issue de la procédure.

La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet est constatée par un acte de l'autorité administrative, pris sur avis d'une commission d'experts scientifiques. L'autorité administrative se prononce au plus tard cinq ans après la déclaration de la découverte fortuite. La reconnaissance de l'intérêt scientifique de l'objet emporte son appropriation publique. Cette appropriation peut être contestée pour défaut d'intérêt scientifique de l'objet devant le juge administratif dans les délais réglementaires courant à compter de l'acte de reconnaissance.

Quel que soit le mode de découverte de l'objet, sa propriété publique, lorsqu'elle a été reconnue, peut-être à tout moment contestée devant le juge judiciaire par la preuve d'un titre de propriété antérieur à la découverte.

Réglementation relative aux détecteurs de fumée - Le notaire a informé les parties que l'installation d'au moins un détecteur de fumée normalisé est obligatoire dans tous les logements, en vertu notamment des dispositions des articles L.142-1 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, et R.142-2 et R.142-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Nouveaux diagnostics, états ou constats - Si, avant la régularisation de la vente par acte authentique, de nouvelles législations protectrices de l'ACQUEREUR telles que, notamment, la prévention de la légionellose venaient à entrer en application, le PROMETTANT s'engage, à ses seuls frais, à fournir au BENEFICIAIRE les diagnostics, constats et états nécessaires le jour de la vente.

CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

- Que les titres de propriété antérieurs ne révèlent aucune servitude susceptible de nuire au droit de propriété ou de jouissance du BENEFICIAIRE.



- Que le PROMETTANT justifie d'une **origine de propriété trentenaire et régulière**.

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

- Du non-exercice, par leur titulaire respectif, des **droits de préemption** suivants, applicables à la mutation de l'immeuble :

Droit de préemption urbain.

Droit de préemption sur les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial visé à l'article L.214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les notifications aux fins de purge des droits de préemption devront être faites dans les huit jours de la présente promesse.

En cas d'exercice du droit de préemption sur tout ou partie dudit immeuble, la présente convention sera considérée comme caduque, sans indemnité de part ni d'autre.

La saisie, par un titulaire de droit de préemption, d'une juridiction aux fins de modification des conditions de la vente sera considérée comme entraînant la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

- Qu'il soit délivré un **certificat d'urbanisme** au titre de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme qui ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété et de jouissance du BENEFICIAIRE ou la destination que le BENEFICIAIRE envisage de donner à l'immeuble, à savoir : **ACTIVITE INDUSTRIELLE ET/OU ARTISANALE**

A défaut de production dudit certificat d'urbanisme à cette date, la condition sera réputée réalisée pour l'application de la clause pénale ou de l'indemnité d'immobilisation ci-après, et le PROMETTANT pourra reprendre sa pleine et entière liberté.

RENONCIATION A UNE CONDITION SUSPENSIVE

La partie au bénéfice de laquelle une condition suspensive est stipulée pourra renoncer à se prévaloir de sa défaillance ou de sa non-réalisation, conformément à l'article 1304-4 du Code civil. Elle s'engage dès lors à notifier à l'autre partie sa renonciation au bénéfice de ladite condition dans les 8 jours ouvrés de la connaissance de ladite défaillance ou non réalisation, par lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de manifestation de volonté à l'issue de ce délai, la défaillance ou non réalisation de la condition sera définitive et les présentes seront définitivement caduques.

Par ailleurs, les parties n'entendent pas déroger aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil. La réalisation des conditions suspensives stipulées aux



présentes n'aura donc pas d'effet rétroactif.

PROTECTION DE L'EMPRUNTEUR IMMOBILIER ABSENCE DE CONDITION SUSPENSIVE D'OBTENTION DE PRET

Le BENEFCIAIRE déclare qu'il paiera en totalité le prix de la vente, s'il lève l'option, sans l'aide d'un prêt mais par l'intermédiaire d'un contrat de crédit bail.

Il reconnaît avoir été informé que si, contrairement à sa déclaration ci-dessus, il recourt à un prêt, il ne pourra pas se prévaloir des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation.

Par suite, le présent acte n'est pas soumis à la condition suspensive d'obtention d'un prêt, prévue à l'article L.313-41 dudit code.

DECLARATIONS FISCALES

Taxe sur la valeur ajoutée - Pour la perception des droits de mutation à titre onéreux, les parties déclarent que la présente mutation n'entre pas, conformément aux dispositions de l'article 261 5 2° du Code général des impôts, dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée, l'immeuble en constituant l'objet étant achevé depuis plus de cinq ans.

Toutefois, le promettant, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 A du Code général des impôts, déclare, vouloir opter pour le paiement de la TVA ainsi que ceci a été indiqué ci-dessus

Le promettant déclare, en outre, que les affaires qu'il réalise sont déclarées sur imprimé CA-3 au service des impôts de **MONT DE MARSAN** ;

Et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est 2019670002424.

Impôt sur la mutation - Les droits seront perçus au taux prévu à l'article 1594 D du Code général des impôts.

Absence de taxe sur la cession à titre onéreux de terrains nus devenus constructibles (art.1529 CGI) - La présente mutation **n'entre pas dans le champ d'application de l'article 1529 du Code général des impôts**, l'immeuble en faisant l'objet étant déjà bâti et ne pouvant constituer un terrain nu rendu constructible du fait de son classement par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible au sens dudit article.

FACULTE DE SUBSTITUTION

La réalisation de la promesse pourra avoir lieu, soit au profit du BENEFCIAIRE, soit au profit de toute personne physique ou morale que celui-ci se substituera, à la condition que cela n'entraîne pas l'application des dispositions des articles L.313-1 et suivants du Code de la consommation et plus spécialement de l'article L.313-41 dudit code.

Il est bien entendu que dans le cas de la réalisation au profit d'une personne autre que le BENEFCIAIRE, celui-ci restera tenu de toutes les obligations



contractées envers le PROMETTANT aux termes de la promesse, solidairement avec la personne substituée, notamment du paiement du prix et des frais et de l'exécution de l'ensemble des charges et conditions.

Il est ici spécialement précisé que cette substitution ne pourra s'exercer qu'en pleine propriété et pour la totalité des biens et droits immobiliers objet des présentes, et qu'en tout état de cause, elle ne pourra aboutir à une cession d'usufruit temporaire.

Conformément aux dispositions de l'article 1216 du Code civil, le PROMETTANT consent expressément à cette faculté de substitution.

Il est ici précisé que cette faculté de substitution ne pourra plus être exercée après la réalisation des conditions suspensives stipulées aux présentes.

Pour le cas où le BENEFICIAIRE userait de sa faculté de substitution, les parties conviennent expressément que le tiers substitué pourra personnellement lever l'option, dans les conditions prévues aux présentes. Le PROMETTANT devra être averti de cette substitution, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant ou au plus tard le jour de la levée de l'option.

Par ailleurs, pour être valable, la substitution devra être constatée par écrit et comporter la reconnaissance de la part du BENEFICIAIRE que la substitution n'opère pas novation et ce dernier fera son affaire personnelle, avec le tiers substitué, du remboursement des sommes versées aux termes des présentes sans pouvoir réclamer de restitution au PROMETTANT.

OBLIGATIONS GENERALES DU PROMETTANT

Le PROMETTANT oblige, par les présentes, solidairement et indivisiblement entre eux, ses héritiers et ayants cause, fussent-ils mineurs ou autrement incapables.

Il s'interdit, à compter d'aujourd'hui, tout acte susceptible de porter atteinte au droit de propriété et aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

Il déclare jouir de toute sa capacité civile et avoir la libre disposition de l'immeuble.

Il s'oblige à fournir au notaire chargé de dresser l'acte de vente tous les documents qui lui seront demandés concernant son état civil, sa capacité et l'immeuble promis, notamment les titres de propriété, les polices d'assurances contre l'incendie et autres dommages, ainsi que les copies exécutoires ou les originaux des titres locatifs ou d'occupation, le cas échéant.

Il s'engage à rapporter les mainlevées et certificats de radiation de toutes les inscriptions qui seraient révélées par l'état à requérir sur la publication de la vente au service de la publicité foncière ou du Livre Foncier.

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'A L'ENTREE EN JOUISSANCE DU BENEFICIAIRE

Le PROMETTANT n'est tenu à aucune obligation à ce titre tenant compte que le bien est loué.

DECLARATIONS



Le PROMETTANT déclare :

Qu'il n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble.

Qu'il n'a bénéficié d'aucune subvention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour ledit immeuble.

Qu'aucun arrêté de mise en sécurité, de traitement de l'insalubrité, de péril ou péril imminent ne lui a été notifié à ce jour.

Qu'il n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble.

Qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble.

Absence de dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage - Pour l'application de l'article R.4532-97 du Code du travail, le PROMETTANT déclare :

- que l'immeuble a été édifié dans le cadre d'une opération de construction entrant dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993.

- que le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé à l'article L.4532-16 du Code du travail ne lui a pas été remis.

En conséquence, il ne peut pas remettre d'exemplaire au BÉNÉFICIAIRE, qui déclare en faire son affaire personnelle, sans aucun recours contre le PROMETTANT.

Le BÉNÉFICIAIRE reconnaît que le notaire l'a informé :

- des sanctions applicables en cas de manquements à la loi précitée ou aux dispositions des articles 1241 et 1242 du Code civil,

- de la nécessité de se préconstituer la preuve qu'il a bien informé les entreprises chargées des travaux de l'absence de D.U.I.O. sur l'immeuble.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si pendant la durée de validité de la présente promesse, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, en totalité ou pour plus de 25% de sa surface totale, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, le BÉNÉFICIAIRE aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse. Dans ce cas, il se verra immédiatement remboursé de toute somme versée par lui, le cas échéant, à titre d'indemnité d'immobilisation, d'acompte, d'arrhes ou autre.

Il pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elles même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse, le BÉNÉFICIAIRE étant alors purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Dans l'hypothèse où le sinistre ne serait que partiel et affecterait 25% ou moins de la surface totale du bien, le BÉNÉFICIAIRE sera toujours tenu par la présente promesse, et fera son affaire personnelle de la remise en état de l'immeuble, mais en étant purement et simplement subrogé dans les droits et actions du PROMETTANT à l'égard des compagnies d'assurances.



DECES - DISSOLUTION

En cas de décès du BENEFICIAIRE ou, le cas échéant, de l'un d'entre eux, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant des présentes sans indemnité.

Si le BENEFICIAIRE est une personne morale, ses associés auront la même faculté uniquement en cas de dissolution anticipée volontaire. Dans le cas contraire, la présente promesse sera caduque.

En cas de versement d'indemnité d'immobilisation, celui-ci sera purement et simplement restitué.

FORMALITES

Le BENEFICIAIRE des présentes dispense expressément le notaire rédacteur des présentes de faire publier le présent acte au service de la publicité foncière compétent, se réservant toutefois la possibilité de faire procéder à cette formalité ultérieurement s'il le juge utile.

A cet effet, les parties donnent tous pouvoirs à [tout clerc ou collaborateur de l'étude](#) afin de dresser tout acte complémentaire éventuellement nécessaire à la publication des présentes au service de la publicité foncière.

PAIEMENT SUR ETAT

Le droit d'enregistrement de 125,00 € sera payé sur état, le présent acte étant dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 60 de l'annexe IV du CGI.

RESILIATION AMIABLE

Pour le cas où elles viendraient à résilier amiablement les présentes conventions, les parties s'engagent solidairement à rembourser le montant de tous les frais que les notaires susnommés auraient exposés pour l'obtention des renseignements nécessaires à la rédaction de l'acte de vente, le tout au titre des honoraires prévus aux articles L.444-1 du Code de commerce et annexe 4-9. - I. 4° du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 relatif aux tarifs de certains professionnels du droit et au fonds interprofessionnel de l'accès au droit et à la justice.

DEMANDE DE PIECES

Le PROMETTANT donne dès à présent mandat au notaire rédacteur et au notaire participant de réunir toutes les pièces administratives nécessaires à la régularisation de la vente promise et de procéder à toutes formalités (purge et droit de préemption, avertissement au syndic, etc.) sans attendre la réalisation des conditions suspensives convenues aux présentes.

Spécialement en ce qui concerne la réponse du titulaire du droit de



préemption, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire participant.

Les frais engagés par le notaire rédacteur et par le notaire participant pour ces démarches seront supportés par le BENEFCIAIRE, que la vente se réalise ou non.

DOMICILE

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

DECLARATION SUR L'ABSENCE D'UNE PROMESSE DE VENTE CONSENTIE AU PROFIT D'UN TIERS

Les parties déclarent être parfaitement informées qu'aux termes de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 ci-dessous reproduit, le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul.

A ce sujet, le PROMETTANT déclare expressément ne pas avoir consenti de promesse de vente au profit d'un tiers au présent contrat.

Reproduction de l'article 1124 alinéa 3 du Code civil :

"Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul."

ANNULATION DE TOUTES CONVENTIONS ANTERIEURES

Les conventions résultant des présentes annulent et remplacent toutes autres ayant pu intervenir antérieurement entre les comparants sur les biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes. Il en est ainsi notamment des dispositions d'un précédent avant-contrat éventuellement en contradiction avec les présentes que les comparants déclarent désormais nulles et non avenues, seules celles résultant des présentes constituent la loi des parties.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant."

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a



fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

L'établissement public dénommé "**SYNDICAT MIXTE DU PAYS D'ALBRET**" : nicolas.brunier@landes.fr

La société dénommée LE FLORIN : tassy.nardini@notaires.fr

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de



toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

RESOLUTION

Les parties conviennent que la résolution du présent contrat ne pourra résulter que d'une décision de justice ou de l'application d'une clause résolutoire, et ce, par dérogation à l'article 1224 du Code civil.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties 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 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 disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 parties 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 parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

BASE ANONYME DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés. Ces données sont exploitées par Min.not afin d'assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général et de faciliter le suivi de l'évolution du marché immobilier et d'assurer une évaluation précise des biens immobiliers. Ces informations sont nécessaires tant aux professionnels qu'aux particuliers ou aux institutions publiques.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n° 78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification auprès du correspondant Informatique et Libertés de Min.not.

Cette formalité donne droit à la perception par le notaire de l'émolument de formalité conformément à l'article A.444-171 du Code de commerce.

AFFIRMATION DE SINCERITE

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

En outre, le notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

CERTIFICATION D'IDENTITE



Le notaire rédacteur des présentes, certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure en tête du présent document, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE, rédigé sur **QUARANTE-DEUX** pages.

Fait et passé à MONT DE MARSAN en l'étude du notaire soussigné

Les jour, mois et an susdits,

La lecture du présent acte a été donnée à chacune des parties et leurs signatures sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Et le notaire a lui-même signé le même jour

Le présent acte comprenant :

renvoi

mot nul

ligne nulle

blanc barré

chiffre rayé