

283501
AHM/EV/

PROMESSE DE VENTE
PAR
Cts BOULENS Michèle, Marie, Daniel et Françoise
AU PROFIT DE
La société FONCIER CONSEIL – SOCIETE EN NOM COLLECTIF

Lieudit JOUVERNEX – 74200 MARGENCEL

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LES,
TRENTE ET UN MAI pour Madame Michèle Marie-Thérèse BOULENS,
Madame Marie Léonie BOISSEAUX, Monsieur Daniel Jean BOULENS et Madame
Françoise Monique BOULENS

Et le *Vingt-une juin*
pour la société FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF et le
notaire soussigné,

A THONON-LES-BAINS, en l'office de Maître Agnès HILLARD-MANZI
pour l'ensemble des parties à l'exception de Madame Marie Léonie BOISSEAUX
BOULENS,

Et pour Madame Marie Léonie BOISSEAUX BOULENS à THONON-LES-
BAINS 26 chemin de la Ratte, Résidence l'Ermitage,

Maître Agnès HILLARD-MANZI , Notaire, titulaire d'un Office Notarial
dont le siège social est à THONON-LES-BAINS, 1 rue de l'Hôtel Dieu ,

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

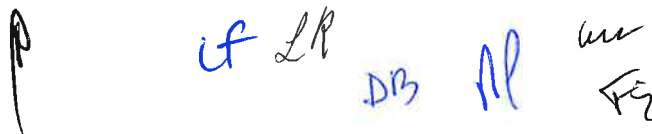
PROMETTANT

1°) Madame Michèle Marie-Thérèse **BOULENS**, retraitée, épouse de
Monsieur François Georges **PONCELET**, demeurant à ECHIROLLES (38130) 9 rue
de la Liberté.

Née à NOZEROY (39250) le 8 juillet 1951.

Mariée à la mairie de THONON-LES-BAINS (74200) le 20 mars 1976 sous le
régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.



De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2°) Madame Marie Léonie **BOISSEAU**, retraitée, domiciliée à THONON-LES-BAINS (74200) 10 boulevard de la Corniche mais résidant à THONON-LES-BAINS 26 chemin de la Ratte, Résidence l'Ermitage,
Née à ALLINGES (74200), le 1er novembre 1924.
Veuve de Monsieur Joseph Edouard **BOULENS** et non remariée.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3°) Monsieur Daniel Jean **BOULENS**, retraité, époux de Madame Aline Michèle **DAGALLIER**, demeurant à LYON 6ÈME ARRONDISSEMENT (69006) 111 rue Bugeaud.
Né à THONON-LES-BAINS (74200) le 21 novembre 1955.
Marié à la mairie de ROMANS (01400) le 29 octobre 1983 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

4°) Madame Françoise Monique **BOULENS**, retraitée, épouse de Monsieur Claude Marie Alexis **GAILLARD**, demeurant à ALLINGES (74200) 127 rue du Champ Menou.
Née à THONON-LES-BAINS (74200) le 7 mai 1958.
Mariée à la mairie de THONON-LES-BAINS (74200) le 21 août 1982 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

La Société dénommée **FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF**, Société en nom collectif au capital de 5100000 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 08 (75801), 19 rue de Vienne TSA 60030, identifiée au SIREN sous le numéro 732 014 964 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

QUOTITES ACQUISES

La société FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF acquiert la pleine propriété.

DECLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** déclarent :
Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.
Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire.
Le **BENEFICIAIRE** déclare :
Que la société qu'il représente a son siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
Qu'elle n'a fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Et n'être concernés :
• Par aucune mesure de protection.

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

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le PROMETTANT :

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant le BENEFICIAIRE :

- Extrait K bis.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Michèle BOULENS, épouse de Monsieur François Georges PONCELET, est présente à l'acte.

- Madame Marie BOISSEAUX, veuve de Monsieur Joseph Edouard BOULENS, est présente à l'acte.

- Monsieur Daniel BOULENS, époux de Madame Aline Michèle DAGALLIER, est présent à l'acte.

- Madame Françoise BOULENS, épouse de Monsieur Claude Marie Alexis GAILLARD, est présente à l'acte.

- La Société dénommée FONCIER CONSEIL - SOCIETE EN NOM COLLECTIF est représentée à l'acte par Loïc FAVERJON, Responsable Développement, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un pouvoir ci-annexé (**Annexe n°1**) de Monsieur Stéphane LEPRETE, gérant de la société NEXITY REGIONS XIII, société en nom collectif au capital de 1.000 euros dont le siège social est à PARIS 8^{ème} 19 rue de Vienne (TSA 60030) identifiée au SIREN sous le numéro 795338425 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, elle-même gérante de la société FONCIER CONSEIL, BENEFICIAIRE aux présentes.

IL A ETE EXPOSE TOUT D'ABORD CE QUI SUIT :

Le **PROMETTANT** est propriétaire d'un terrain, cadastré B 1744 situé à Margencel (74200) au lieu-dit « Jouvernex », d'une superficie d'environ 2313 m².

Le **BENEFICIAIRE** envisage de réaliser une opération d'aménagement qui permettra la réalisation de 57 logements dont au moins 17 sociaux développant une surface de plancher d'environ 6649 m². Cette opération peut se réaliser sur un tènement foncier d'environ 15 250 m² incluant les parcelles du **PROMETTANT** et les parcelles avoisinantes cadastrées B 439p, 445p, 446, 459, 460, 461, 1513, 1549, 1617p, 1729p, 1730p, 2104p, 2105, 2209p, 2210p, 2211p, 2212p, 2213p, 2214, 2221p et 2226.

Handwritten signatures and initials: a large stylized 'P', 'CF', 'LR', 'DM', 'AP', 'lu', and 'F2'.

Les terrains devant recevoir le projet du BENEFICIAIRE sont classés au PLU de Margencel en zone 2AUb et 5AUc, approuvé en date du 20 septembre 2007 permettant actuellement de réaliser le programme envisagé par le bénéficiaire.

Ceci exposé, les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 - OBJET DES PRESENTES

Par les présentes, le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, dans les conditions ci-après déterminées, les biens et droits Immobiliers libres de toutes charges réelles ci-dessous désignés, lequel **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que telle mais se réserve le droit d'en demander ou non la réalisation.

Le **PROMETTANT** prend l'engagement pour lui-même et ses héritiers, ayants-droit, ayants-cause ou représentants, fussent-ils mineurs ou incapables.

Le **PROMETTANT**, dont l'engagement résultant des présentes est ferme, définitif et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser la vente et renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1142 du code civil.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS OBJET DES PRESENTES

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A MARGENCEL (HAUTE-SAVOIE) 74200 Lieu-dit Jouvernex,
Parcelle de terrain à bâtir .

Figurant ainsi au cadastre :

| Section | N° | Lieudit | Surface |
|---------|------|-----------|------------------|
| B | 1744 | Jouvernex | 00 ha 23 a 13 ca |

Total surface : 00 ha 23 a 13 ca

Le Bien et les droits immobiliers objet de la présente s'entend sur la totalité de la parcelle de terrain sur environ 2313 m², libre de toute location ou occupation quelconque, sis à MARGENCEL lieu-dit Jouvernex cadastrée section B N°1744 tel que délimité sur l'extrait cadastral annexé aux présentes et visé par les parties.

Annexe n°2

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

Tels au surplus que ledit bien et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent actuellement, avec toutes aisances, appartenances et dépendances, communauté, droits de jours, vues, passages et tous autres droits quelconques, ensemble tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits de mitoyenneté y attachés, sans aucune exception ni réserve.

EFFET RELATIF

Attestation de propriété suivant acte reçu par Maître Jacques BOUVET notaire à THONON LES BAINS le 24 septembre 1997, publié au service de la publicité foncière de THONON le 21 novembre 1997, volume 1997P, numéro 6709.

Succession suivant acte reçu par Maître MATHIEU notaire à THONON LES BAINS le 5 septembre 1963, publié au service de la publicité foncière de THONON le 10 janvier 1964, volume 1008, numéro 33.

ARTICLE 3 - ORIGINE DE PROPRIETE

Le **PROMETTANT** déclare d'ores et déjà que l'origine est régulière et au moins trentenaire, assurant au **BENEFICIAIRE** une propriété incommutable, ce qui est une condition essentielle et déterminante des présentes.

Il s'oblige à en justifier dans l'acte authentique, les parties renonçant à énoncer dans les présentes l'origine de propriété.

ARTICLE 4 - DELAI DE REALISATION

Compte tenu des délais nécessaires pour que le projet du **BENEFICIAIRE** puisse être effectivement autorisé de manière définitive, la présente promesse est consentie par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** pour une durée expirant le **1er décembre 2020**.

Toutefois, dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** aurait à cette date obtenu les autorisations administratives et d'urbanisme nécessaires à la réalisation de son projet, mais que ces dites autorisations ne seraient pas purgées de tous recours des tiers, déféré préfectoral, opposition, annulation ou retrait, ce délai serait automatiquement prorogé d'un délai de **6 (six) mois** sans qu'il y ait lieu à aucune formalité, hormis la simple information du **PROMETTANT**.

De même, dans l'hypothèse où, à cette date, **des mesures archéologiques préventives** auraient été prescrites mais que leurs résultats ne seraient pas encore connus ou ne seraient pas définitifs, ce délai serait alors automatiquement prorogé de **6 (six) mois** sans qu'il y ait lieu à aucune formalité, hormis la simple information du **PROMETTANT**.

ARTICLE 5 – LEVEE D'OPTION - REALISATION

Mode

L'intention d'acquérir de la part du **BENEFICIAIRE** résultera de la notification adressée au plus tard le jour susvisé à l'article 4, éventuellement prorogé, au **PROMETTANT** en l'office de Maître Agnès HILLARD-MANZI, notaire à THONON-LES-BAINS, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre remise en main propre contre récépissé.

Forme de la réalisation de la vente :

Dans ce cas, la régularisation de la vente par acte authentique devra intervenir dans le mois de la levée d'option ci-dessus précisée, par devant Maître Agnès HILLARD-MANZI, Notaire à THONON-LES-BAINS, désigné d'un commun accord entre les parties pour recevoir l'acte.

Déchéance

Faute pour le bénéficiaire d'avoir levé l'option dans les conditions et délai ci-dessus fixés, la présente promesse de vente, sans que les parties aient besoin de faire aucune mise en demeure, ni de remplir aucune formalité, sera alors considérée comme caduque et de nul effet sans indemnité de part ni d'autre hormis le cas échéant l'indemnité d'immobilisation ainsi qu'il est dit à l'article 9.

Il est ici rappelé que le projet de constructions du **BENEFICIAIRE** doit s'asseoir sur des terrains riverains. Les présentes sont donc indivisibles de

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page: a large stylized 'N' or 'M', 'CF', 'LR', 'DB', 'AP', and 'r L'.

l'acquisition par le **BENEFICIAIRE** ou son substitué des parcelles cadastrées section B 439p, 445p, 446, 459, 460, 461, 1513, 1549, 1617p, 1729p, 1730p, 2104p, 2105, 2209p, 2210p, 2211p, 2212p, 2213p, 2214, 2221p et 2226. En conséquence si le **BENEFICIAIRE** devait lever l'option, cette dernière le serait nécessairement sous la condition essentielle et déterminante de l'acquisition concomitante dudit terrain voisin sans que la levée d'option ait à le rappeler.

ARTICLE 6 - PROPRIETE - JOUISSANCE

Si la vente se réalise, le **BENEFICIAIRE** aura la propriété du terrain dont il s'agit à compter du jour de la signature de l'acte authentique. Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

En tout état de cause, le **PROMETTANT** déclare que ledit immeuble sera totalement libre de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition, au plus tard le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente.

Le **PROMETTANT** s'engage à faire son affaire personnelle de toute éviction éventuelle et de toutes les charges en résultant, et notamment du paiement de toute éventuelle indemnité.

La libération des lieux constitue une condition essentielle et déterminante pour le **BENEFICIAIRE** sans laquelle il n'aurait pas signé la présente promesse.

ARTICLE 7 - PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

La vente si elle se réalise est consentie moyennant le prix global, ferme et définitif de **QUATRE CENT TRENTE-NEUF MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEPT EUROS TTC (439.387,00 EUR TTC)**

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

Il est ici précisé, que le prix proposé ne pourrait être modifié sans l'accord des **PROMETTANTS**.

Concernant la fiscalité de l'opération.

Le **PROMETTANT** déclare et garantit qu'il est une personne physique n'ayant pas la qualité d'assujetti à la T.V.A..

En conséquence l'immeuble, objet de la présente cession, terrain à bâtir au sens de l'article 257 du C.G.I., est exclu du champ d'application de la T.V.A.

Si le **PROMETTANT** devait dans l'avenir être reconnu comme étant assujetti à la T.V.A., il est expressément convenu que le prix fixé dans l'acte restera inchangé et sera considéré comme étant fixé T.T.C. et le **PROMETTANT** sera tenu alors d'acquitter la T.V.A sans recours contre le **BENEFICIAIRE**.

Les droits de mutation seront dus par le **BENEFICIAIRE** qui déclare vouloir placer son acquisition sous les dispositions des articles 1020 et 1115 du C.G.I.

Par suite **LE BENEFICIAIRE** déclare que l'immeuble faisant l'objet des présentes est destiné à être revendu par lui dans un délai de cinq ans.

Compte tenu de son engagement de revendre, **LE BENEFICIAIRE** sera redevable des droits de mutation à titre onéreux au taux réduit, à ce jour, de 0,715%.

ARTICLE 8 - CONDITIONS SUSPENSIVES

Les parties soumettent formellement la réalisation de la présente promesse de vente aux conditions suspensives suivantes qui devront être réalisées au plus tard avant l'expiration du délai fixé à l'article 4 éventuellement prorogé :

1. L'absence d'inscription hypothécaire pour un montant supérieur au prix de vente
2. L'inexistence de toutes procédures et de tous commandements de saisie, sauf accord des créanciers pour donner mainlevée.
3. La justification d'une origine de propriété régulière, trentenaire et incommutable et ne révélant l'existence d'aucune servitude ou contrainte de nature à rendre impossible ou plus onéreuse l'opération projetée.
4. L'obtention par le **BENEFICIAIRE** d'une étude géotechnique de sol, réalisée aux frais exclusifs du **BENEFICIAIRE**, émanant d'une société spécialisée, confirmant la possibilité de réaliser des constructions à l'aide de simples fondations superficielles et/ou de dallages sur terre plein à l'exclusion de fondations spéciales et/ou cuvelages.

Le **PROMETTANT** autorise le **BENEFICIAIRE** à pénétrer sur le terrain à compter de la date de la signature des présentes, pour procéder à cette étude géotechnique de sol et s'engage à lui en faciliter l'accès.

5. La renonciation expresse par tout bénéficiaire d'un droit de préemption existant à son profit. L'offre par le titulaire d'un droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés, entraînera la non-réalisation de la condition suspensive au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

A cet effet **LE PROMETTANT** s'engage à effectuer les formalités nécessaires à la purge de tous les droits de préemption pouvant affecter le bien, objet des présentes, dans le mois de la signature des présentes.

6. L'obtention de certificats ou de notes de renseignements d'urbanisme ne révélant aucune servitude ou prescription, rendant impossible ou plus onéreuse l'opération immobilière projetée.
7. Que l'éventuelle réalisation d'un diagnostic archéologique sur la parcelle assiette du projet du bénéficiaire ne soit pas suivie de la notification de prescriptions tendant soit en la conservation en l'état (totalement ou partiellement) du terrain assiette du projet du bénéficiaire, soit en la modification du projet du bénéficiaire, soit en la réalisation de fouilles
8. L'obtention d'un permis d'aménager exprès permettant la réalisation du projet du bénéficiaire purgé de tout recours de tiers, opposition, annulation, déferé préfectoral ou retrait et n'ayant pas fait l'objet d'une mesure de sursis à exécution, conforme en tous points à la demande déposée et autorisant la réalisation une opération d'aménagement qui permettra la réalisation de 57 logements dont au moins 17 sociaux, développant une surface de plancher d'environ 6649 m².

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer en mairie une demande de permis d'aménager au plus tard le **2 décembre 2019**. A défaut, la présente promesse de vente sera caduque de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

9. Que l'autorisation d'urbanisme qui sera délivrée au **BENEFICIAIRE** ne soit pas assujettie à d'autres taxes que la Taxe d'Aménagement, la redevance d'archéologie préventive ainsi que la taxe d'assainissement eaux usées.
10. Qu'il soit obtenu un récépissé favorable et sans réserve au titre de la loi sur l'eau (ou obtention d'un récépissé favorable de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau autorisant le démarrage des travaux) sans prescriptions découlant de l'application de la loi sur l'eau entraînant pour le bénéficiaire ou ses ayants droits un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet.
11. Absence de prescriptions découlant de l'application de la réforme des études d'impact sur l'environnement, entraînant pour le bénéficiaire ou ses ayants droits un surcoût ou une modification de la consistance, des modalités ou des délais de réalisation de son projet.
12. Qu'il n'existe aucune prescription au titre de la réglementation des espèces protégées des articles L 411 -2 et suivant du code de l'environnement.
13. Qu'en cas d'approbation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels et Technologiques (PPRNT) postérieurement à la signature des présentes, celui-ci ne fasse pas état de prescriptions susceptibles de gêner, empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération envisagée par le **BENEFICIAIRE** ou ses ayants droits.
14. La signature de promesse de vente avec les propriétaires des parcelles identifiées B 439p, 445p, 446, 459, 460, 461, 1513, 1549, 1617p, 1729p, 1730p, 2104p, 2105, 2209p, 2210p, 2211p, 2212p, 2213p, 2214, 2221p et 2226, voisines du bien objet des présentes et constituant l'assiette de son opération comme il est dit à l'exposé, à des charges, clauses et conditions identiques à celles des présentes. Cette condition suspensive devra être réalisée dans un délai de six mois à compter du jour de la dernière date des présentes.
15. La signature avec les propriétaires des parcelles voisines des actes authentiques d'acquisition définitifs réitérant les promesses susvisées à la condition suspensive n° 14.
16. La signature avec Madame JORDAN propriétaire de la parcelle cadastrée section B numéro 2221, soit de la vente de ladite parcelle au profit du **BENEFICIAIRE** soit d'une servitude sur ladite parcelle au profit de l'ensemble des parcelles objet du permis d'aménager et ci-dessus identifiées au n°14. L'accord de Madame JORDAN de vendre ou d'accorder une servitude devra être obtenu au plus tard le jour du dépôt du permis de construire. A défaut, les présentes seront caduques de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

Les conditions suspensives énoncées ci-dessus sont stipulées au seul profit du **BENEFICIAIRE** ou la personne qu'il se serait substitué. Il aura seul le droit de s'en prévaloir ou d'y renoncer.

Dans le cas où l'une de ces conditions suspensives ne serait pas remplie, dans le délai de validité de la présente promesse tel que fixé à l'article 4, éventuellement prorogé, sauf à ce que le bénéficiaire ait renoncé à s'en prévaloir, les présentes seraient considérées comme nulles et non avenues entre les parties sans indemnité d'aucune sorte de part ni d'autre, et l'acte de cautionnement remis en garantie du paiement de l'indemnité d'immobilisation serait immédiatement caduc et restitué au **BENEFICIAIRE** à première réquisition.

Il est ici précisé, qu'aucune obtention de prêt ne conditionne l'acquisition du terrain.

ARTICLE 9 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION

Remise d'un cautionnement

En considération de l'engagement ferme et définitif pris par le **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à lui verser, au cas où il ne réaliserait pas la vente dans les délais convenus aux présentes, et éventuellement prorogés, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, une indemnité d'immobilisation de **VINGT ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE-NEUF EUROS (21 969 Euros)**.

A la garantie du versement de cette somme, le **BENEFICIAIRE** s'oblige à remettre au Promettant **dans les 3 mois des présentes**, un acte de cautionnement solidaire émanant d'une Banque ou d'un Etablissement Financier notoirement solvable, au profit du **PROMETTANT** qui accepte. Ce cautionnement garantira avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, le paiement au **PROMETTANT** de la somme de **VINGT ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE-NEUF EUROS (21.969,00 EUR)**, en cas de non-réalisation de la vente du fait du **BENEFICIAIRE** dans le délai de validité de la présente Promesse de vente, toutes les conditions suspensives étant réalisées.

A défaut de la remise de l'acte de cautionnement dans le délai ci-dessus visé, la présente Promesse de Vente sera caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, ce qui est expressément accepté par le **PROMETTANT** qui consent de ce fait au **BENEFICIAIRE** une promesse unilatérale de vente gratuite sans indemnité d'immobilisation pendant le délai énoncé ci-dessus.

Si au moins une des conditions suspensives prévues n'était pas réalisée, sauf au bénéficiaire de renoncer à s'en prévaloir, la présente promesse serait caduque sans indemnité de part ni d'autre, le cautionnement serait alors immédiatement caduc, et le **PROMETTANT** restituera sans délai au **BENEFICIAIRE** cet acte de cautionnement.

Cette indemnité d'immobilisation ne constitue pas des arrhes et le promettant dont l'engagement est définitif ne pourra se refuser à réaliser la vente en se prévalant des dispositions de l'article 1590 du code civil.

ARTICLE 10 - CHARGES ET CONDITIONS DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière, que les parties s'obligent à exécuter, chacune en ce qui la concerne et notamment sous celles suivantes :

Le BENEFICIAIRE

- Prendra le bien immobilier dans son état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **PROMETTANT**, en ce qui concerne la nature du sol et sous-sol, les vices apparents ou cachés, le défaut de contenance sauf si la différence excédait un vingtième et à l'exception des déclarations ci-après et notamment de la garantie des risques de pollution et de l'éventuelle présence de termites et autres insectes xylophages dans le bien objet des présentes.
- Il supportera les servitudes passives de toutes natures et profitera de celles actives, sans recours contre le **PROMETTANT**, sauf pour celles qui n'auraient pas été dénoncées aux présentes. A cet égard, ce dernier déclare qu'il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, et de la réglementation d'urbanisme ou de la loi.

P LF LR ku H F6

- Il acquittera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous impôts, taxes et contributions relatives aux biens immobiliers vendus.

Le PROMETTANT

- Fera son affaire personnelle de la résiliation de tous contrats d'abonnement concernant l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, etc...
- Fera également son affaire personnelle de la résiliation de toutes polices d'assurance relatives au bien immobilier vendu.
- Déclare et garantit qu'il n'a jamais été exercé sur ce terrain et les terrains avoisinants d'activité polluante ou contaminante de quelque nature que ce soit entraînant des dangers ou des inconvénients pour la santé ou l'environnement (notamment air, eaux superficielles et souterraines, sols et sous-sols), notamment celles visées par la loi du 19 juillet 1976 ; qu'il n'a jamais été entposé ou enfoui sur ce terrain et les terrains avoisinants des déchets, produits ou substances polluantes ou contaminantes, directement ou dans des appareils ou installations, pouvant entraîner des inconvénients ou dangers pour la protection de l'environnement. En tout état de cause, le **PROMETTANT** garantit le **BENEFICIAIRE** de tous risques et conséquences d'une quelconque pollution. En effet, si la vente se réalise, le bénéficiaire entend acquérir un terrain exempt de tout pollution et conforme à l'usage qu'il lui réserve à savoir recevoir des constructions à usage d'habitation avec des jardins d'agrément.
- Déclare et garantit que les biens objets des présentes ne sont pas situés dans une zone contaminée par les termites ou autres insectes xylophages délimitée par arrêté préfectoral, et qu'à sa connaissance il n'existe aucune présence de termites ou autres insectes xylophages dans le terrain objets des présentes. En tout état de cause le **PROMETTANT** garantit le **BENEFICIAIRE** de tous risques et conséquences de la présence de termites ou autres insectes xylophages.
- S'engage à tenir informé le **BENEFICIAIRE** de tout fait nouveau, venu à sa connaissance, et concernant le bien immobilier vendu et s'interdit formellement à compter de la signature des présentes, toute aliénation totale ou partielle du bien ci-dessus désigné ainsi que de l'hypothéquer ou de le grever d'une charge réelle ou personnelle quelconque et d'une façon générale s'interdit tout fait ou action qui aurait pour effet d'en déprécier la valeur ou l'usage.

ARTICLE 11 : DECLARATIONS

Le Promettant déclare et garantit :

- Que le bien est de libre disposition entre ses mains et n'a fait l'objet d'aucun pacte de préférence, d'aucun engagement, ni d'aucune promesse de vente antérieure.
- Que le bien n'est pas compris dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé. L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en zone 4 (moyenne). Le bien n'a pas fait l'objet d'une indemnisation pour un sinistre consécutif à une catastrophe naturelle ainsi qu'il résulte de l'état des risques naturels et technologique annexé aux présentes. **Annexe n°3**.
- Que le bien n'est pas inclus dans le périmètre d'un lotissement même ancien, qu'il ne constitue pas le lot d'une copropriété et plus généralement qu'il n'existe aucun cahier des charges ou autre document de nature à mettre en cause ou à obérer le projet immobilier du bénéficiaire.

- Que rien dans sa situation juridique ou sa capacité ne s'oppose au consentement à la présente promesse et à la libre transmission de ses biens et plus particulièrement de la propriété objet des présentes.
- Que le bien est libre de toutes charges, autres que celles pouvant résulter des réglementations d'urbanisme applicables et de sa situation naturelle.
- Que le bien objet des présentes est libre de tout privilège immobilier, de toute hypothèque, de toute promesse d'affectation hypothécaire et plus généralement de toute inscription. Il s'interdit d'en conférer jusqu'à la réitération de la présente promesse en la forme authentique.
- Qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur le terrain objet de la présente promesse et qu'il n'existe aucune servitude conventionnelle, légale ou judiciaire pouvant altérer la valeur dudit bien à l'exception de celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi ou des règlements d'urbanisme.
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES) a été consultée le 23 mai 2019 et une copie de cette consultation demeure ci-annexée. Annexe n°4

ARTICLE 12 - AUTORISATIONS

Le **PROMETTANT** donne tout pouvoir par la présente au **BENEFICIAIRE** pour :

- Déposer toute demande d'autorisation administrative ou d'urbanisme sur le terrain objet de la présente Promesse, solliciter tout Certificat d'Urbanisme.
- Mettre en place sur le terrain les panneaux d'information et un éventuel bureau de vente nécessaires à son activité conformément à la réglementation en vigueur.
- Pénétrer sur le terrain objet des présentes à l'effet de faire pratiquer tous relevés et mesurages, ainsi que les sondages et analyses permettant de vérifier la nature du sol et du sous-sol. En outre, il autorise le **BENEFICIAIRE** à laisser tous services compétents en matière d'archéologie préventive, pénétrer le cas échéant sur le terrain pour y effectuer tout diagnostic ou campagne de fouilles qui seraient prescrits.
- En cas de non réalisation de la présente promesse de vente, le **BENEFICIAIRE** s'engage à remettre, à ses frais, le terrain en l'état, tel qu'il existait avant les éventuelles interventions effectuées par lui.

Aux fins ci-dessus, le **PROMETTANT** donne tous mandats et s'engage à signer tous documents.

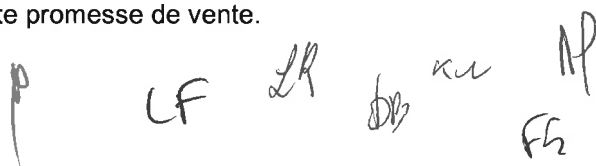
ARTICLE 13 - FRAIS

Tous les frais et honoraires qui seraient la conséquence et la suite des présentes et notamment ceux de l'acte authentique seront à la charge du **BENEFICIAIRE**, si la vente se réalise.

Toutefois, resteront à la charge du **PROMETTANT** les frais de mainlevée et de purge des hypothèques, s'il y en a, ou tous autres frais préalables à la vente.

ARTICLE 14 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le **BENEFICIAIRE** aura la faculté de se substituer toute personne physique ou morale dans le bénéfice de la présente promesse de vente.



ARTICLE 15 - NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par Julien PUTTBRESSE du Réseau SWIXIM que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme **VINGT SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE TROIS EUROS (26 363,00 EUR)** TVA comprise au taux actuellement en vigueur de 20,00 %, soit **VINGT ET UN MILLE NEUF CENT SOIXANTE NEUF EUROS (21.969 EUR)** HT conformément au mandat n° 57061 en date du 25 février 2019 préalablement délivré à LYON, comme cela résulte du registre des mandats.

Cette rémunération due par **LE BENEFICIAIRE**, qui accepte, sera exigible et versée le jour où l'opération sera effectivement conclue et réitérée par acte authentique.

En cas d'exercice d'un droit de préemption, de substitution ou de préférence, les honoraires de négociation seront dus par le nouveau **BENEFICIAIRE**.

La société dénommée Réseau SWIXIM est titulaire de la carte professionnelle numéro CPI-3901-2016-000-004, délivrée le 10 mars 2019 par la CCI du Jura, situé 43, rue Carnot à ANNECY (74000) inscrit au registre du commerce et des sociétés sous le numéro RCS 399 864 651.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, le **PROMETTANT** fait élection de domicile à l'adresse indiquée aux présentes.

Le **BENEFICIAIRE** fait élection de domicile en ses bureaux comme indiqué aux présentes.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

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

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

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

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

POUVOIRS

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

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans

l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- 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 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 être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.


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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

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



FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sur quatorze pages**Comprenant**

- renvoi approuvé : *zero*
- blanc barré : *zero*
- ligne entière rayée : *zero*
- nombre rayé : *zero*
- mot rayé : *zero*

Paraphes

P LR FS MP DB

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Madame Marie Léonie BOULENS née BOISSEAU a déclaré ne pouvoir signer en raison d'un accident à la main avec laquelle elle signe habituellement.

En conséquence, les deux témoins instrumentaires ci-après nommés :

1° Madame RICHETIERE Lyne Marie épouse de M. ROBERT Raymond, demeurant 24 avenue de la Combe 74200 Thonon les Bains, née à St Martin de Valgalgues le 28 septembre 1954.

2° Madame KAZAKOVA Natalia, célibataire, demeurant 18 bis chemin des Harpes 74200 Thonon les Bains, née le 10 juillet 1976 à SARATOV (Russie), infirmière.

Présents lors de la lecture de l'acte.

Constatant personnellement que cette partie a bien consenti à l'acte, ont signé l'acte simultanément, aux lieu et place de celle-ci, avec les autres parties et le notaire.

[Signatures]